

REGIONE DEL VENETO  
COMUNE DI FOZA  
PROVINCIA DI VICENZA

---

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

P.R.G. : adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 23 dicembre 1994  
approvato con delibera della Giunta Regionale n° 4819 del 29 ottobre 1996

1^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 14 novembre 1997  
approvata con delibera della giunta Regionale n° 2660 del 14 luglio 1998

2^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 30 dicembre 1997  
approvata con delibera della giunta Regionale n° 1479 del 04 maggio 1999

3^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 28 aprile 2000  
approvata con delibera della Giunta Regionale n° 46 del 12 gennaio 2001

4^ Variante parziale:

adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 16 settembre 2000  
approvata con delibera della Giunta Regionale n° 3041 del 29 ottobre 2002

## INDICE

### **TITOLO PRIMO** DISPOSIZIONI GENERALI

#### *CAPITOLO PRIMO*

- Articolo 1 - LA LEGITTIMAZIONE AGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI
- Articolo 2 - SOGGETTI AVENTI TITOLO, RESPONSABILITA' DM COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE

### **TITOLO SECONDO**

#### *CAPITOLO PRIMO* CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- Articolo 3 - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE
- Articolo 4 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
- Articolo 5 - LA CONCESSIONE EDIFICATORIA
- Articolo 6 - L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- Articolo 7 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE
- Articolo 8 - LA CONCESSIONE PER INTERVENTI URBANISTICI (LOTTIZZAZIONI E PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA)
- Articolo 9 - EVIDENZA DELL'ATTO DI CONCESSIONE E DEL PROGETTO

#### *CAPITOLO SECONDO* COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA

- Articolo 10 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- Articolo 11 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO' DELLA C.E.
- Articolo 11 bis- COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

#### *CAPITOLO TERZO* ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Articolo 12 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO
- Articolo 13 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI
- Articolo 14 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO
- Articolo 15 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

#### *CAPITOLO QUARTO* USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

- Articolo 16 - COLLAUDO, LICENZA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'
- Articolo 17 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI 'E DI USO COLLETTIVO
- Articolo 18 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'
- Articolo 19 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONI EDIFICATORIE

### **PARTE SECONDA** DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

#### *CAPITOLO QUINTO* DEFINIZIONI, ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- Articolo 20 - INDICI DI FABBRICAZIONE
- Articolo 21 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE
- Articolo 22 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI
- Articolo 23 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI
- Articolo 24 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- Articolo 25 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
- Articolo 26 - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

#### *CAPITOLO SESTO* DISCIPLINA EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

- Articolo 27 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

- Articolo 28 - CHIOSTRINE
- Articolo 29 - COSTRUZIONI ACCESSORIE
- Articolo 30 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI
- Articolo 31 - COSTRUZIONI IN ADERENZA
- Articolo 32 - DECORO DEGLI EDIFICI
- Articolo 33 - DECORO DEGLI SPAZI
- Articolo 34 - CAVE
- Articolo 35 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO
- Articolo 36 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE
- Articolo 37 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE
- Articolo 38 - ALBERATURE
- Articolo 39 - COPERTURE
- Articolo 40 - MARCIAPIEDI
- Articolo 41 - SCALE ESTERNE
- Articolo 42 - PORTICI
- Articolo 43 - TIPOLOGIA EDILIZIA

**CAPITOLO SETTIMO**  
**PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

- Articolo 44 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE
- Articolo 45 - BENI AMBIENTALI
- Articolo 46 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO
- Articolo 47 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI
- Articolo 48 - NUMERI CIVICI

**TITOLO TERZO**  
**NORME IGIENICO-SANITARIE**

*CAPITOLO PRIMO*  
**PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE, NORME TECNOLOGICHE**

- Articolo 49 - NORME GENERALI

*CAPITOLO SECONDO*  
**FOGNATURE**

- Articolo 50 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO
- Articolo 51 - DEPURAZIONI DEGLI SCARICHI
- Articolo 52 - ALLACCIAMENTI
- Articolo 53 - FOGNATURE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA
- Articolo 54 - FOGNATURE SINGOLE
- Articolo 55 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- Articolo 56 - RIFIUTI SOLIDI

*CAPITOLO TERZO*  
**PARTICOLARI PRESCRIZIONI EDILIZIE**

- Articolo 57 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI
- Articolo 58 - CORRIDOI E DISIMPEGNI
- Articolo 59 - SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

*CAPITOLO QUARTO*  
**COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

- Articolo 60 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
- Articolo 61 - BARRIERE ARCHITETTONICHE
- Articolo 62 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE
- Articolo 63 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE
- Articolo 64 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELLA AGRICOLTURA

**TITOLO QUARTO**  
**STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

*CAPITOLO PRIMO*  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

- Articolo 65 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Articolo 66 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

*CAPITOLO SECONDO*  
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Articolo 67 - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO  
Articolo 68 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE  
Articolo 69 - USO DI GAS IN CONTENITORI

*CAPITOLO TERZO*  
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 70 - OPERE PROVVISORIALI  
Articolo 71 - SCAVI E DEMOLIZIONI  
Articolo 72 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

**TITOLO QUINTO**

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

*CAPITOLO PRIMO*  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 73 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO  
Articolo 74 - MISURE DI SALVAGUARDIA SECONDO - DISPOSIZIONI FINALI  
Articolo 75 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO  
Articolo 76 - NORME ABROGATE  
Articolo 77 - POTERI DI DEROGA

**ALLEGATO 1**

*CAPITOLO PRIMO*  
NORME TECNOLOGICHE GENERALI

Articolo1 - TERMINOLOGIA  
Articolo2 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO  
Articolo3 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI  
Articolo4 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA', REQUISITI TERMICI E IGROMETRICI  
Articolo5 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI  
Articolo6 - ISOLAMENTO ACUSTICO E REQUISITI ACUSTICI  
Articolo7 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI E REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA  
Articolo8 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI  
Articolo9 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'  
Articolo10 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA  
Articolo11 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA  
Articolo12 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'  
Articolo13 - REQUISITI ECOLOGICI

*CAPITOLO SECONDO*  
RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Articolo 14 - SFERA DI APPLICAZIONE  
Articolo 15 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA  
Articolo 16 - PROGETTO DELL'IMPIANTO  
Articolo 17 - APERTURE VETRATE  
Articolo 18 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI  
Articolo 19 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

**ALLEGATO 2**

INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE.

Articolo 1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

## TITOLO PRIMO

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPITOLO PRIMO

##### Articolo 1 - LA LEGITTIMAZIONE AGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il presente Regolamento (R.E.), che fa parte integrante del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), contiene le norme intese a disciplinare ogni attività diretta ad attuare trasformazioni edilizie e/o urbanistiche nel territorio comunale.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'art. 1 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi, sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge).

##### Articolo 2 - SOGGETTI AVENTI TITOLO, RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE.

Le domande di concessione o autorizzazione per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della concessione.

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare l'attribuzione del diritto.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

- 1) il proprietario dell'immobile;
- 2) il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
- 3) l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
- 4) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- 5) il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
- 6) il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, ai sensi dell'art. 1577 c.c.;
- 7) l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n. 24 del 1985;
- 8) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opere nuove o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dall'autorità giudiziaria;
- 9) il tutore di minore e di interdetti legati e giudiziali;
- 10) il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- 11) il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso l'attuazione dell'intervento comporta l'automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G..

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei

committenti interessati ai lavori o titolari della concessione o autorizzazione dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.  
I progettisti e i direttori dei lavori devono essere iscritti al competente ordine e albo professionale.

## TITOLO SECONDO

### CAPITOLO PRIMO

#### CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

##### Articolo 3 - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

L'atto legittimante all'esecuzione di qualsiasi intervento sul territorio comunale, per il quale l'art. 76 della Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.) prescrive la concessione o l'autorizzazione, deve essere chiesto al Sindaco con apposita istanza dall'avente titolo.

L'istanza di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere redatta sui modelli predisposti dal Comune, completati in ogni loro parte, oppure in carta bollata e corredata dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti ai termini di legge (eccezione fatta per i contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10), dai disegni in triplice copia, compilati secondo le norme contenute nel successivo articolo 4, e di ogni altra documentazione della singola costruzione, ivi specificamente ed in ogni caso compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere datate e firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

Il Sindaco può richiedere le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'esame della pratica, nonché il progetto di particolari esecutivi ritenuti rilevanti nel singolo caso, o un numero di copie degli elaborati maggiore di quello solitamente richiesto ai sensi e con le conseguenze di cui all'art. 79 c. 3, L.U.R..

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati con la relativa documentazione al Sindaco dagli interessati subentranti, il quale provvederà alle conseguenti annotazioni.

La domanda di concessione e di autorizzazione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Codice Civile.

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti; di tale sua istanza egli deve dare comunicazione a colui che chiede la concessione e l'autorizzazione, nel termine di cui all'art. 79 c. 3, L.U.R..

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Sindaco nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto d'obbligo o apposita convenzione, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge; la bozza dell'atto dovrà essere allegata alla domanda di concessione o di autorizzazione e la sua formalizzazione e l'eventuale richiesta di trascrizione devono essere depositate in Comune all'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

##### Articolo 4 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I progetti devono essere redatti con disegni riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI A4 (cm 21x30).

Essi devono contenere:

- a) una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione dell'istanza, in scala non inferiore a 1:200, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato;
- b) un estratto nella stessa scala della cartografia del P.R.G., nonché delle servitù e i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.  
Con riferimento indicativo alle opere di più rilevante interesse, i progetti devono inoltre contenere.
- c) documentazione fotografica adeguata del terreno e degli eventuali manufatti, sufficiente a cogliere l'inserimento dell'immobile nella zona e gli eventuali dettagli significativi. Le fotografie in bianco e nero o a colori devono essere non meno di tre; sono escluse le istantanee tipo Polaroid e simili;
- d) dimostrazione delle legittimità dello stato di fatto, quando trattasi di interventi sull'esistente.

A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione descrittiva dell'intervento richiesto;
- 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, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati dei fabbricati e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

- c) planimetria, in scala non inferiore a 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, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per questa ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, oppure 1:20 con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, della superficie netta di pavimento e delle superfici finestrate, 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 l'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 oltre ad un particolare costruttivo esteso all'intera altezza dell'edificio in scala 1:20 con la descrizione dei materiali di finitura;
- g) almeno due sezioni verticali di cui una sezione verticale attraverso il vano scale, se l'edificio ha più di un piano, quotata, in scala 1:100;
- h) planimetria in scala 1:500 estesa fino alle reti collettrici e/o al depuratore, con l'indicazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- i) dati metrici relativi alla superficie fondiaria del lotto interessato all'intervento, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione con la relativa dimostrazione di calcolo.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere d), e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200, purché corredati da particolari in scala non inferiore a 1:50.

B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni d'uso e i restauri:

- a) le stesse indicazioni del precedente punto A) del presente articolo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici e sovrapposti, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature.
- b) per le modificazioni d'uso e per i restauri è ammesso non presentare gli elaborati relativi ad opere non interessate dal progetto ad esclusione di quelli di cui alle lettere b) e i) del precedente punto A).

C) Per le demolizioni di edifici:

piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire o apposita retinatura.

D) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chiostri, pensiline, fontane, arredi e cappelle funerarie:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazione dei materiali e dei colori.

E) Per le mostre e i depositi all'aperto

- a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature e della viabilità;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;

- c) sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico su cui la recinzione prospetta.
- F) Per gli impianti, reti tecnologiche, opere di urbanizzazione, apertura e coltivazione di cave, sistemazione di aree aperte al pubblico impianti sportivi, sistemazione di parchi:

- a) planimetrie e profili, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni quotati dei manufatti, in scala non inferiore ad 1:50;
- c) autorizzazione e/o concessione delle competenti amministrazioni statali o regionali, in quanto necessarie.

- G) Per le varianti di modesta entità da apportare a progetti approvati:  
il progetto approvato con evidenziate le modifiche richieste, producendo sugli stessi grafici le variazioni, adottando colori diversi indelebili per le parti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature. Per le varianti di rilevante entità: nuovi elaborati come nella lettera A).

E' in ogni caso facoltà del Sindaco, sentita la C.E., ritenere sufficiente anche solo parte dei predetti elaborati, o 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 stata richiesta la concessione o fatta la denuncia.

- H) Installazione di impianti ripetitori:

- a) per l'installazione di impianti se non soggetti alla procedura di cui al D.P.R. 616/1977 destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati:
  - 1) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
  - 2) una sezione in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
  - 3) i disegni dell'antenna in scala opportuna con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto.

I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G..

Per le abitazioni esistenti a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto il campo elettrico e il campo magnetico non devono superare i valori stabiliti dalla L.R. n. 27/93

## Articolo 5 - LA CONCESSIONE EDIFICATORIA

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse all'Ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi consultivi del Comune.

L Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente l'integrazione di dati o elaborati prescritti dal presente regolamento necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del settore U.L.S.S.

Il Sindaco può richiedere per una sola volta documenti integrativi: in questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi.

Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenere copia, previo pagamento dei diritti relativi di rilascio. Gli elaborati grafici potranno essere rilasciati in copia solo previa autorizzazione del proprietario o dell'Autorità Giudiziaria.

Di ogni concessione l'U.T.C. provvede a riportare, entro sessanta giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, il relativo fabbricato e l'area pertinente, completa delle indicazioni catastali, ad esso vincolata.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa riserva sul punto.

La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni.

La variazione di intestazione della concessione non comporta modifiche alle prescrizioni e ai termini contenuti nella concessione stessa.

#### Articolo 6 - L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Nei casi previsti dalla legge, il titolo legittimante all'effettuazione di trasformazioni edilizie o urbanistiche è rappresentato dall'autorizzazione edilizia, rilasciata in conformità alle norme regolatrici del rilascio della concessione edilizia per quanto applicabili, specie per quanto attiene alla documentazione da allegare a corredo della relativa istanza ed alla pubblicità.

#### Articolo 7 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE.

L'efficacia della concessione e dell'autorizzazione, è subordinata come condizione sospensiva al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nullatenente, richiesti nel singolo caso dalla legge; al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 728 gennaio 1977 n. 1:04 salvo che per le opere esenti ai sensi dell'art 9 della stessa, nonché all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione, entro il termine rispettivamente assegnato ai sensi dell'art. 78 LUR.

Il titolare di essa, nonché ognuno dei soggetti elencati dall'art. 2, potranno richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori, da parte dell'U.T.C., che rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Per la richiesta del rinnovo della concessione o dell'autorizzazione, per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento, né un nuovo parere della C.E.

#### Articolo 8 - LA CONCESSIONE PER INTERVENTI URBANISTICI (LOTTIZZAZIONI E PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA).

La concessione a lottizzare viene rilasciata ai sensi degli artt. 28 L.U. e 60 e seguenti LUR , essa legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata convenzionata.

La trasmissione della domanda di approvazione del piano di lottizzazione, deve essere corredata dei relativi e necessari progetti, e della sottoscrizione da parte della ditta lottizzante (se consta di un solo proprietario) o del Consorzio dei proprietari della bozza preliminare della convenzione, redatta secondo apposito schema e corredata dai documenti comprovanti la proprietà delle aree da parte della ditta lottizzante.

#### Articolo 9 - EVIDENZA DELL'ATTO DI CONCESSIONE E DEL PROGETTO.

L'atto di concessione sia edificatoria che a urbanizzare e di autorizzazione, nonché i progetti ad essi 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 cartello delle dimensioni non inferiori a m 0,60x0,40 nel quale devono essere chiaramente leggibili:

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

## CAPITOLO SECONDO

### COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA

Articolo 10 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.  
Abrogato a seguito della deliberazione consiliare 6/2003

Articolo 11 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA C.E.  
Abrogato a seguito della deliberazione consiliare 6/2003

Art. 11bis – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO  
Introdotta dalla deliberazione consiliare 30/2016

Ai sensi dell'art. 45 nonies, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di garantire un'adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché con l'obiettivo di fornire un supporto qualificato per l'esercizio delle competenze delegate al Comune in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del succitato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., è istituita la Commissione Locale per il Paesaggio in forma associata.

La Commissione esprime pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi dell'articolo 146, comma 7 e dell'articolo 147 del decreto legislativo n.42 del 2004, nonché ai sensi del DPR 9 luglio 2010 n.139, "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni".

Esprime altresì i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del decreto legislativo n.42 del 2004.

La composizione, il funzionamento e la durata della Commissione Locale per il Paesaggio sono disciplinati dalla Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2037 del 23 dicembre 2015 e s.m.i. e dalla relativa "Convenzione per la gestione in forma associata" approvata dal Consiglio comunale.

Si individua nella Giunta Comunale l'organo deputato a nominare il componente della Commissione

## CAPITOLO TERZO

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### Articolo 12 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il titolare della concessione edificatoria, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere la verifica dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

Qualora l'U.T.C. non effettui sopralluogo entro tre giorni dalla domanda, il concessionario può comunque proseguire i lavori in conformità alla concessione rilasciata, assumendosi la completa responsabilità per il mancato rispetto dei punti di linea e di livello che fossero successivamente accertati dall'U.T.C.

#### Articolo 13 - INZIO E TERMINE DEI LAVORI.

Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro dieci giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione. E' in facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui viene presentata la domanda di agibilità o abitabilità (art. 78, L.R. 61/85).

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data di inizio dei lavori, la data della notifica della concessione edificatoria o lottizzatoria; come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora, nella domanda di cui all'art. 3, non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richiesta dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

#### Articolo 14 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.

Ove, per l'esecuzione di opere edilizie, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione di occupazione, che resta indipendente dalla concessione o autorizzazione edilizia.

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

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

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, 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 di forza maggiore.

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 della concessione di occupazione 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'U.T.C..- In caso d'inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. f).

#### Articolo 15 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale ai sensi dell'art. 89 della L.R. 61/85. - Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei dipendenti comunali incaricati, salva

la nomina di incaricati speciali, ai sensi dell'art. 285 T.U. 3.3.1934 n. 383.

Ove venga accertata l'effettuazione di lavori, per i quali è necessaria la concessione o l'autorizzazione edificatoria o la concessione a lottizzare, in assenza di essa, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità del titolo legittimamente rilasciato, il Sindaco adotta i provvedimenti previsti dall'art. 89 e seguenti della LUR.

## CAPITOLO QUARTO

### USO DEI -FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### Articolo 16 - COLLAUDO, LICENZA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti oggetto di concessione edilizia, il titolare di essa deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un ingegnere o architetto, iscritto all'Albo professionale da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera;
- b) una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazioni previste dalla legislazione statale vigente;
- d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione della avvenuta presentazione.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di trenta giorni fissato sopra, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità della amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

#### Articolo 17 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI DI USO COLLETTIVO.

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici soggetti a particolari verifiche o nulla osta di altre Autorità Amministrative questi debbono venire conseguiti prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegati alla relativa domanda.

Nelle more del rilascio di tali autorizzazioni il Sindaco decorsi trenta giorni dalla presentazione delle istanze ai competenti organi e previa dichiarazione di regolarità delle opere da parte del Direttore dei Lavori o altro tecnico abilitato, potrà rilasciare certificato provvisorio con validità limitata a sei mesi, eventualmente prorogabile una sola volta per altrettanto periodo.

Di ogni costruzione nuova e comunque fatta oggetto di intervento legittimo con concessione edilizia, che sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di agibilità, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero, qualora accerti la mancanza dei requisiti di abitabilità, ai sensi dell'art. 222 T.U.L.S.

#### Articolo 18 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'.

Qualora si accerti l'inosservanza delle disposizioni legislative regolamentari, o del progetto approvato e delle relative prescrizioni fissate nella concessione e/o autorizzazione, il Sindaco, sentita la C.E., provvede ai sensi degli artt. 91 e seguenti, LUR.

Articolo 19 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONI EDIFICATORIE.

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Sindaco, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.



## PARTE SECONDA

### DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

#### CAPITOLO QUINTO

##### DEFINIZIONI, ATTUAZIONE DEL PRG E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

###### Articolo 20 - 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.

Densità edilizia fondiaria è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Densità edilizia territoriale è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento.

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

Lo sfruttamento degli indici è quello previsto dalla LUR e non può essere inferiore al 75%, con esclusione del rapporto di copertura.

###### Articolo 21 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.

La superficie fondiaria corrispondente ad ogni volume edilizio esistente o da costruire, è definita dal successivo art. 22. Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al terzo comma del precedente articolo 5, da cui risulta la superficie fondiaria corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie del lotto comprendente la superficie coperta del fabbricato, a condizione che il nuovo lotto formi una sola figura geometrica di superficie pari a quella preesistente ed avente la stessa capacità edilizia, con esclusione della zona E<sub>1</sub> nella quale la determinazione della superficie è specificatamente regolata dalla L.R. 24 del 1985, e trasmettono la nuova delimitazione della superficie del lotto con apposita documentazione catastale che comprova il possesso di un equivalente titolo di godimento.

###### Articolo 22 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.

###### A - Indici urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle norme e delle prescrizioni di P.R.G., vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

- a) superficie territoriale: superficie totale compresa in ambito di intervento interessato unitariamente da uno o più S.U.A.
- b) superficie fondiaria: superficie del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti.
- c) indice di edificabilità territoriale: volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.
- d) indice di edificabilità fondiaria: volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

- e) rapporto di copertura territoriale: è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- f) rapporto di copertura fondiaria: è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- g) superficie coperta: per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dal piano campagna, nonché gli sporti, aggetti e le logge senza sovrastanti corpi chiusi e utilizzabili, le scale aperte prive di copertura. Le logge, gli aggetti e le scale vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente mt. 50 misurata a partire dal bordo esterno.

L'indice territoriale si applica solo in caso di intervento urbanistico preventivo; nel caso di intervento edilizio diretto si applica, invece, l'indice fondiario. Se il P.R.G. non determina anche l'indice fondiario, questo sarà determinato aumentando del 20% i valori dell'indice territoriale.

#### **B - Superficie fondiaria vincolata**

- 1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).
- 2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sul mappale nel quale insistevano alla data di adozione del P.R.G., fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- 3) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con un atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

#### **C - Altezza del fabbricato (H)**

E' definita al fine del calcolo del volume dell'edificio ed è misurata tra le quote minime e massime definite come segue:

- *quota minima*: nel caso di terreno pianeggiante coincide con il livello del suolo naturale; nel caso di terreno in pendenza si assumerà il valore medio ponderale di tali parametri misurati sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica; qualora parti di uno stesso edificio, per necessità di adattamento al terreno, abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini del calcolo delle cubature, si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. In caso di modifiche all'andamento naturale del terreno sarà considerata quota minima quella relativa al terreno modificato e non quella relativa al terreno naturale, purché sia preventivamente o contestualmente autorizzata la modifica dell'andamento del terreno.
- *quota massima*: è l'intradosso del piano di copertura dell'ultimo piano praticabile; nel caso di copertura inclinata si assumerà la media ponderale.

#### **D - Altezza delle fronti (Af)**

E' definita al fine del calcolo degli arretramenti prescritti nei confronti di strade, di confini, di spazi pubblici ecc.; essa va verificata in ogni punto del perimetro dell'edificio ed è misurata tra la quota del terreno e l'intradosso della linea di gronda: nel caso di timpani si assume il valore medio delle singole falde.

#### **E - Volume dell'edificio (V)**

E' il volume del solido emergente dal terreno misurato in funzione dei parametri sopracitati

(superficie coperta ed altezza del fabbricato) ed escludendo i soli volumi tecnici nonché i porticati pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 23.

Non sono da calcolare nel volume del fabbricato le costruzioni interrato: si considerano interrate le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo, purché la parte interrata sia aderente al terreno, con, possibile eccezione per una sola parete.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato.

Il solaio di copertura dovrà essere ricoperto da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a mt. 0,30 oppure con pavimentazione in porfido, gres, marmette o simili. L'interramento del manufatto potrà essere realizzato mediante scavo o riporto di terreno: in ogni caso la modifica dell'andamento naturale del terreno dovrà essere espressamente prevista nell'apposita concessione o nell'autorizzazione.

#### F - Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formano con esso una unica unità immobiliare.

#### G - Distanza dalle strade

E' minima distanza che intercorre tra ogni punto dalla superficie coperta e il ciglio della strada definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01 04 1968, n. 1404.

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

mt.5,00 da strade di larghezza inferiore a mt. 7;

mt.7,50 da strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;

mt.10,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Sono consentite distanze inferiori quando sia necessario osservare:

1) l'allineamento con edifici preesistenti;

2) quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada, nel qual caso la distanza deve essere approvata con un S.U.A.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione ove non sopravanzano verso il fronte protetto. E' fatto salvo in ogni caso quanto previsto dal vigente codice della strada.

#### H - Distanza minima dai confini di proprietà

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte e il confine fondiario in corrispondenza di altra proprietà fondiaria.

Le costruzioni devono distare dal confine del lotto di almeno della metà della distanza minima consentita tra i fabbricati con un minimo di mt. 5,00. Previa convenzione scritta con il confinante interessato tali distanze minime potranno essere diminuite.

I confini di zona fissati dal P.R.G. sono a questi effetti equiparati ai confini di proprietà solo quando una delle zone sia destinata ad edificazione pubblica.

Muri di contenimento: salvo il caso di murature necessarie per realizzare rampe di accesso a locali interrati, che possono essere realizzate anche a confine, eventuali -muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm. 150: in ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

I muri di contenimento saranno costruiti preferibilmente in pietra; se costruiti in c.a. dovranno essere rivestiti con sassi o pietre a faccia vista.

#### I - Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti.

Salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, valgono le disposizioni previste per le singole Z.T.O. nell'art. 9 del D.M. 2.4.1998, n. 444; è comunque stabilita una distanza minima di metri 5,00 misurata radialmente fra i corpi di fabbrica.

Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario quando costituiscono fabbricati autonomi.

Si considera finestrata ai fini dell'obbligo di osservare le distanze, la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 c.c.

#### L - Destinazione d'uso

E' 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 variazioni d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata non siano possibili utilizzazioni autonome.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, 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:

- 1) residenza;
- 2) attività produttive;
- 3) turistica (alberghi);
- 4) agricoltura;
- 5) attività terziarie e servizi.

#### M - Vani utili abitabili

Sono tutti quelli che hanno dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

#### Articolo 23 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta; 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 abitabili;
- d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

#### Articolo 24 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PRG.

Il P.R.G. è attuato mediante strumenti attuativi o con intervento diretto.

All'interno delle singole Z.T.O. individuate nel P.R.G. il Comune potrà con deliberazione consiliare, sentito il parere della C.E., fissare il perimetro dell'ambito, e cioè di aree di intervento unitario (a.i.u.), a cui deve corrispondere una progettazione unitaria, avente le caratteristiche e finalità determinate dalla LUR e dal presente regolamento.

Gli strumenti (o piani) attuativi previsti dall'art. 11 della LUR 61/1985 hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa area d'intervento.

#### Articolo 25 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

Per quanto riguarda i contenuti degli strumenti urbanistici attuativi si fa riferimento agli artt. 12, 13, 14, 15 e 16 della L.R. n. 61/85, per il loro dimensionamento agli artt. 22, 23, 24, 25 e 26 della stessa legge e infine, per le procedure di formazione, approvazione ed efficacia agli artt. 52 e seguenti.

#### Articolo 26 - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

Nelle zone od aree per le quali il P.R.G. non prescrive l'obbligo dello S.U.A. le previsioni di piano saranno attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.E., anche al di fuori dei casi regolati dal presente Regolamento, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alle leggi 1 Giugno 1939, n. 1089 e 23 Giugno 1939, n. 1497.

## CAPITOLO SESTO

### DISCIPLINA EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

#### Articolo 27 - CORTILI E LASTRICI SOLARI.

I cortili ed i lastrici solari chiusi 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 per il distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del PRG nelle singole zone omogenee.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disimpegno.

#### Articolo 28 - CHIOSTRINE.

La superficie delle chiostrine non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

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

#### Articolo 29 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.

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

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

#### Articolo 30 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.

Verificato il rispetto delle vigenti disposizioni legislative, va accertato che comunque per ogni nuovo alloggio sia previsto almeno un posto macchina della superficie minima di mq. 12,50 ed un magazzino-ripostiglio di mq. 2 per ogni unità abitativa, riunibili in un unico vano.

Si intende così assicurare un garage per ogni alloggio nuovo, anche piccolo, non aggiungere altri standards.

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 nel caso essere protetti da alberi.

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

#### Articolo 31 - COSTRUZIONI IN ADERENZA.

Colui che intende costruire sul confine deve rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e l'apertura di luci o vedute sulla parete sul confine.

La domanda di concessione edilizia con allegato il prospetto di facciata e della parete sul confine deve essere notificata al proprietario confinante almeno quindici giorni prima della sua presentazione al Sindaco, per eventuali rimostranze o rilievi che dovranno essere presentati nel termine di giorni quindici dalla notifica. Eventuali osservazioni ed opposizioni del confinante dovranno essere esaminate dalla C.E. in una col progetto e di tale esame deve essere fatto cenno nella motivazione del parere della stessa Commissione.

L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche per porzione soltanto della profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello

preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di zona del PRG. Ove in prossimità del confine esista un edificio posto a distanza minore di quella fissata nel presente Regolamento o nel PRG (o della metà di essa, ove sia riferita alla distanza tra fabbricati), il proprietario del fondo confinante potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza ai sensi del presente articolo.

#### Articolo 32 - DECORO DEGLI EDIFICI.

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

A tale riguardo il Sindaco, sentita la C.E., ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.E., deturpamento al decoro della città, è in facoltà del Sindaco di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi della C.E.

Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nei commi precedenti, il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato, o di eliminazione della superfetazione deturpante entro il termine massimo di giorni centottanta dalla notifica.

#### Articolo 33 - DECORO DEGLI SPAZI.

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

Il Sindaco, su conforme parere della C.E. 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 C.E., 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.

#### Articolo 34 - CAVE.

Le cave costituiscono attività di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave sono subordinati al rilascio della concessione, nel rispetto delle L.R. che disciplinano la materia.

Il relativo progetto, redatto secondo il disposto del precedente articolo 4, deve prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

#### Articolo 35 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.

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

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;
- b) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. Dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1,50;
- c) oltre i mt. 5 di altezza sono consentiti, solo in presenza di marciapiede, con un massimo di sporgenza di mt. 1,50 e comunque non oltre la larghezza del marciapiede;

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) 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) lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.  
I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno fino ad una altezza di mt. 5, qualora la strada sia sprovvista di marciapiedi, e ad una altezza di mt. 3, se provvista di marciapiede.  
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 dar luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.

#### Articolo 36 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolari industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

#### Articolo 37 - 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, quale che ne sia l'essenza, muri in pietra, ringhiere in ferro lavorato o semplice, staccionate in legno, e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna.  
Il Sindaco, sentita la C.E., può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie anche per interventi successivi e indipendenti l'uno dall'altro. E' vietato l'uso di muri intonacati e di muri in c.a.
- 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. 2,50;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, e di quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma, dimensione e materiali sono definiti dall'art. 13 punto B.2 1) delle N.T.A.

Le recinzioni che prospettano su suolo pubblico o di uso pubblico devono essere realizzate prevedendo un arretramento di ml. 1,00 dal confine di proprietà.

#### Articolo 38 - 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.

#### Articolo 39 - COPERTURE.

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere studiate e realizzate in relazione e in conseguenza dell'ambiente circostante.

#### Articolo 40 - MARCIAPIEDI.

Il Sindaco, in sede di rilascio della concessione edilizia e come modalità esecutive della stessa,



può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nei piani attuativi i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria.

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 e mantenuta pulita a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

#### Articolo 41 - SCALE ESTERNE.

Sono ammesse le scale esterne soltanto fino al primo piano abitabile e in aderenza alle murature perimetrali. Fanno eccezione le scale di sicurezza, imposte dai Vigili del Fuoco.

#### Articolo 42 - 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, in conto opere ed oneri di urbanizzazione secondaria.

La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

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 aperti al pubblico, misurata tra il filo interno dei pilastri di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a mt. 2,00 e l'altezza a mt. 2,55.

#### Articolo 43 - TIPOLOGIA EDILIZIA.

Le indicazioni che seguono sono vincolanti in linea generale e possono essere disattese solo in casi di provato impegno architettonico e di progettazioni edilizie particolari:

- 1) tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, mattoni, cemento intonacato a rustico tinteggiato con colori tenui, legno trattato naturale e verniciato;
- 2) la decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- 3) tutti i serramenti esterni devono essere di tipo alpino contornati con lesene bianco-marmoree larghezza cm 10+15, con oscuri in legno verniciati o con avvolgibili in legno verniciato; è assolutamente vietato l'uso di serramenti in alluminio e di persiane in plastica;
- 4) si consiglia di realizzare la copertura in legno che dovrà, per la parte a vista, essere verniciata e lavorata a spigolo vivo; nel caso di tetti in calcestruzzo gli sporti dovranno essere completamente rivestiti in legno verniciato. La pendenza del tetto deve essere non inferiore al 50%. Sono concesse le aperture di abbaini e lucernari purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda;
- 5) tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietrame del luogo o in calcestruzzo rivestito con pietre a faccia vista; il manto erboso deve essere comunque ripristinato;
- 6) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre preferibilmente in condotti sotterranei;
- 7) tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Tuttavia le piante tagliate, sotto il controllo del Corpo Forestale dello Stato devono essere sostituite con altre dallo stesso Corpo prescritte, nell'interno più prossimo;
- 8) i lotti non possono essere recintati ovvero devono recare una recinzione ridotta al minimo e conforme alle prescrizioni dell'art. 13 punto B.21) delle N.T.A.;
- 9) la Commissione Edilizia ed Ornato avrà la facoltà di imporre, al richiedente, l'autorizzazione a costruire, la messa a dimora di piante sullo scoperto.

## CAPITOLO SETTIMO

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

#### Articolo 44 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti soprintendenze sui progetti di tutte le opere 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.

#### Articolo 45 - BENI AMBIENTALI.

Si richiamano gli artt. 19 e 34 delle N.d.A. del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento nonché le altre leggi statali e regionali vigenti in materia.

#### Articolo 46 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO.

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, 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 47 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.

Al Comune è riservata la previa comunicazione scritta stradali e gli apparecchi per facoltà di applicare nelle proprietà private, al proprietario interessato, gli indicatori i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti il nome 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, palme 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 48 - NUMERI CIVICI.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico dell'interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

## TITOLO TERZO

### NORME IGIENICO - SANITARIE

#### CAPITOLO PRIMO

##### PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE, NORME TECNOLOGICHE

###### Articolo 49 - NORME GENERALI.

Gli edifici dovranno 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.

I detti requisiti sono:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'acqua;
- 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.

Tali norme tecnologiche espresse nell'allegato tecnico, 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.

## CAPITOLO SECONDO

### FOGNATURE

#### Articolo 50 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteorologiche, sotto comminatorie delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e alla legge 10 maggio 1976, n. 319, e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato 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 51 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, dovranno essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il deflusso 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 52 - 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 53 - FOGNATURE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.

Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il piano attuativo deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e contenere l'impegno alla costruzione di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali a carico dei titolari della concessione a urbanizzare e agli aventi causa.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla osta dell'Ufficio sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

#### Articolo 54 - FOGNATURE SINGOLE.

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, devono essere previste adeguate vasche Imhoff con successiva dispersione nel terreno in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

#### Articolo 55 - 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 colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite

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

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche, comunque mai su spazi aperti al pubblico.

#### Articolo 56 - RIFIUTI SOLIDI.

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento comunale.

## CAPITOLO TERZO

### PARTICOLARI PRESCRIZIONI EDILIZIE

#### Articolo 57 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI.

Oltre alle dimensioni minime previste dalla legislazione vigente i locali debbono rispettare le seguenti altezze minime:

- a) locali non residenziali destinati a magazzino mt. 2,20;
- b) locali destinati a spazi tecnologici e distributivi (es. C.T. ecc.) mt. 2,40;
- c) locali destinati ad autorimessa:
  - con capacità di parcheggio sino a 9 auto: mt. 2,20;
  - con capacità di parcheggio oltre 9 posti auto: mt. 2,50, salvo diverse prescrizioni dei Vigili del Fuoco, ove obbligatorie;
- d) locali residenziali abitabili mt. 2,55;
- e) locali destinati al commercio mt. 2,70

Nelle ristrutturazioni ed ampliamenti degli edifici ricadenti nei perimetri del centro storico e di quelli di valore architettonico e ambientale così come individuati nel P.R.G., sono ammesse, per il preminente aspetto storico-culturale, altezze minime di mt. 2,40 per i locali residenziali e di mt. 2,60 per quelli destinati al commercio.

Quanto sopra salvo "preesistenze", per le quali possono essere conservate le altezze di fatto anche in presenza di cambio di destinazione d'uso.

Gli ampliamenti possono rispettare le altezze della parte preesistente purché gli stessi servano a completare l'organismo edilizio con nuovi locali, che integrino tale organismo, rendendolo più funzionale. Non rientra in tale fattispecie l'ampliamento finalizzato al realizzo di nuove unità immobiliari o comunque organismi edilizi autonomi.

Ai sensi del presente articolo, sono considerati locali abitabili quelli destinati alla permanenza non saltuaria delle persone (soggiorno, sala da pranzo, salotto, stanze da letto, ecc.) esclusi i servizi, servizi igienici, ripostigli, dispense, ingresso, corridoi, garage, magazzino, deposito, archivio, purché tali locali siano funzionali ad una unità immobiliare principale.

Sono compresi ai fini del presente articolo i locali di uso collettivo (ritrovi, ristoranti, alberghi, ecc.) per i quali valgono altresì le disposizioni di cui al seguente art. 60.

Per le taverne degli edifici privati deve essere rispettata l'altezza di mt. 2,40 e deve essere assicurata la possibilità di ottenere almeno 3 ricambi d'aria all'ora (naturalmente o meccanicamente).

Il piano di calpestio dei locali al piano terreno destinati ad abitazione deve essere opportunamente isolato contro l'umidità.

Tutti i locali destinati all'abitazione devono avere almeno una finestra prospiciente all'esterno, con superficie complessiva non inferiore ad 1/8 di quella del pavimento del vano utile, fatte salve le preesistenze.

A tal fine, in presenza di un soppalco, per superficie del vano utile si intende la somma sia quella del vano più quella del soppalco.

Per i sottotetti si considera abitabile la porzione della stanza avente un'altezza minima di mt. 2,00 con altezza media non inferiore a mt. 2,55, tranne che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali è ammessa l'altezza media di mt. 2,20 e la minima di mt. 1,80.

Si considera agibile la porzione di sottotetto avente un'altezza inferiore a mt. 2,00 a partire da un'altezza minima di mt. 1,10; il relativo volume viene computato nei limiti del 60%.

La residua porzione di sottotetto, qualora non venga materialmente separata dalle parti abitabili o agibili, sarà considerata nel calcolo del volume del fabbricato nei limiti del 60%.

Le porte di accesso dell'edificio devono avere luce netta di almeno cm. 80 mentre per le altre porte è consentita una luce netta di cm. 75.

#### Articolo 58 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.

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

L'altezza minima è fissata in mt. 2,20; la larghezza minima è fissata in mt. 1,00.

Quando sono al servizio di 2 unità immobiliari devono essere aerati direttamente o attraverso il vano scala.

#### Articolo 59 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

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

L'impianto di ascensore deve essere previsto nei fabbricati considerati dall'art. 3.2 del D.M. n. 236/89.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate da DM n. 236/89.

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml. 1,00 e la parte opaca non potrà superare l'altezza di cm. 60; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro ed essere conformi al già citato D.M. n. 236/89.

## CAPITOLO QUARTO

### COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

#### Articolo 60 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad 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; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

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

#### Articolo 61 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.

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

Si applicano le disposizioni del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384 e successivi integrazioni e regolamenti e della legge n. 13/89 e D.M. 14 giugno 1989 n. 236.

#### Articolo 62 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

Gli stabilimenti industriali ed artigianali, 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 ecc.

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

#### Articolo 63 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE.

Per gli edifici residenziali nelle zone agricole valgono le disposizioni del capitolo III', oltre a quelle delle Norme di Attuazione del PRG.

Sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione, purchè accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separati da questo mediante un muro dello spessore di almeno 30 cm.

#### Articolo 64 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELLA AGRICOLTURA.

Oltre alle disposizioni derivanti dalle N.T.A., si applicano le norme seguenti.

Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitanti.

Devono altresì essere accuratamente studiati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in relazione alla natura dei terreni ed all'andamento della falda freatica.

Devono pertanto essere indicate nel progetto le alberature esistenti e previste, le adduzioni di acqua, gli impianti di scarico, depurazione ed allontanamento dei rifiuti.

I ricoveri per gli animali, gli impianti e le attrezzature relative devono essere aerati ed illuminati dall'esterno, con finestre di superficie complessiva non inferiore ad un ventesimo della superficie complessiva del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne, che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.



I pavimenti devono essere costruiti con materiali ben connessi, impermeabili, raccordati con le pareti ed inclinati verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducono i liquami di scarico agli impianti di depurazione.

Mangiatoie, rastrelliere, abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

Le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml. 2,40.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

## **TITOLO QUARTO**

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

#### **CAPITOLO PRIMO**

##### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

###### **Articolo 65 - 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. Si richiamano gli obblighi stabiliti dalla legislazione statale vigente e dagli eventuali regolamenti di esecuzione.

###### **Articolo 66 - 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, ai sensi dell'art. 153 del T.U. 4 febbraio 1915, n°148.

## CAPITOLO SECONDO

### PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

#### Articolo 67 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO.

Sono fatte salve tutte le disposizioni normative in materia.

A titolo indicativo si riporta il seguente elenco di edifici ed attività soggetti al nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità rispettivamente per:

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici a struttura metallica;
- e) autorimesse, anche private, aventi capacità di parcheggio superiore a 9 autoveicoli;
- f) 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-GPL). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
  - riscaldamento di ambienti
  - produzione acqua calda per edifici civili
  - cucine e lavaggio stoviglie
  - sterilizzazione e disinfezioni mediche
  - lavaggio biancheria e simili
  - distruzione rifiuti (Inceneritori)
  - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;
- g) impianti ascensori (Cat. A e B) e montacarichi (Cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

#### Articolo 68 - 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 ascensore e montacarichi 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. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di legge vigenti che si considerano prevalenti.

#### Articolo 69 - USO DI GAS IN CONTENITORI E INSTALLAZIONE DI SERBATOI ESTERNI.

I contenitori di gas (bombole) 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. Contenitori di stoccaggio del GPL per alimentazione delle caldaie di riscaldamento o per uso domestico potranno essere collocati unicamente nel sottosuolo in manufatto delle dimensioni strettamente necessarie e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia

Si richiamano in ogni caso le disposizioni di legge vigenti che si considerano prevalenti.

## CAPITOLO TERZO

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Articolo 70 - 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 all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

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

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

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno 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 levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

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

Il 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 71 - 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 sbadacchiate 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 72 - 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 necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## TITOLO QUINTO

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### CAPITOLO PRIMO

##### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 73 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini previsti.

Articolo 74 - MISURE DI SALVAGUARDIA.

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

Tali misure per quanto attiene al Regolamento Edilizio si applicano solo alla parte che concerne le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 75 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento, ai sensi della L.R. 61/85 entra in vigore con l'approvazione definitiva del P.R.G. di cui fa parte integrante.

Articolo 76 - NORME ABROGATE.

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

Articolo 77 - POTERI DI DEROGA.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di Attuazione del Piano Regolatore e alle previsioni urbanistiche generali, nei casi previsti dall'art. 80 L.R. 61/85 e secondo la procedura di cui al III° comma del medesimo articolo.

**ALLEGATO TECNICO**

## ALLEGATO TECNICO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme che seguono completano le prescrizioni di carattere generale del titolo terzo.

### CAPITOLO PRIMO

#### NORME TECNOLOGICHE GENERALI

##### Articolo 1 - 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 dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo.
- livello sonoro: intensità di suono in un punto determinato, espresso in decibel in funzione della frequenza.
- isolamento acustico fra due locali: capacità di una parete di ridurre l'intensità del suono proveniente da locale contiguo che ha la parete in comune, espresso in decibel in funzione della frequenza.
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

##### Articolo 2 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

Prima di intraprendere nuove costruzioni o esistenti, deve essere garantita la salubrità del le buone regole dell'arte del costruire e le norme vigente.

E' vietato in particolare, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letami, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.

modificare costruzioni suolo e del sottosuolo, del regolamento d'igiene

##### Articolo 3 - 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.

##### Articolo 4 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA', REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI.

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 devono essere sopraelevati di almeno cm. 40 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato che può essere sopraelevato rispetto al terreno circostante non meno di 15 cm.

Tutte le murature perimetrali e le coperture devono garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

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 si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

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

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

La velocità massima dell'aria non deve eccedere i 0,20 m/sec. alla temperatura dell'aria fra i 15 e 20, se i locali non sono destinati ad attività industriali.

Se i locali sono destinati ad attività industriali, a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone, devono essere rispettati i valori di microclima prescritti dal S.P.I.S.A.L. dell'U.L.S.S.

#### Articolo 5 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.

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

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta.

Possono tuttavia fruire di oppure di illuminazione artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- g) 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.

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 superficie inferiori a 1/8 di quella 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, quando si tratti di locali di abitazione.

#### Articolo 6 - ISOLAMENTO ACUSTICO E REQUISITI ACUSTICI.

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

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnologici interni all'edificio.

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

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

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

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

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

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

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

	in opera	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

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

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

#### Articolo 7 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI E REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA.

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, in caso di inadempimento, i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

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

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

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

Nei locali di abitazione permanente la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Qualora le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere a sistemi di ventilazione meccanica secondo le prescrizioni del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.

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 l'espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

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

-servizi igienici:

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| a) espulsione continua    | 5  |
| b) espulsione discontinua | 10 |

cabine di cottura:

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

Gli alloggi devono rispettare le superfici fissate dall'art. 2 (e, per gli alloggi monostanza, dall'art. 3) del DM 5 luglio 1975.

In ogni alloggio deve essere prevista una stanza da bagno, concepita in modo da poter essere resa accessibile (secondo la definizione della L. 13/89), e dotata di wc, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, disposti in maniera tale che il loro uso non possa dar luogo a traumatismi.

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 di servizio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni e alle scelte progettuali.

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

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

#### Articolo 8 - 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 contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati secondo le vigenti legislazioni e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente ispezionabili per la sostituzione e 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 né l'accesso di animali e di insetti indesiderati, negli edifici e nei loro locali.

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone secondo quanto previsto dal DM 236/89. Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazione dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa e numero delle fermate;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

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

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori urbani, ove esistenti. In ogni caso deve essere assicurato il loro smaltimento.

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.

#### Articolo 9 - 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 mobili 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'art. 8 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono garantire l'attacco e il sostegno degli arredi murali.

Ogni alloggio, qualora non sia prevista l'accessibilità o la visibilità, deve essere adattabile secondo la definizione data dal D.M. n. 836/89.

#### Articolo 10 - 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 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.

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. 1,00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal 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.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 5, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

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 11 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA.

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

La permeabilità all'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 m<sup>3</sup>/hm, 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, in valore di 0,1 m<sup>3</sup>/hm.

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 12 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'.

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.

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 normalmente brevi da agenti biologici, 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.

#### Articolo 13 - 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, vengono 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.

## CAPITOLO SECONDO

### RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

#### Articolo 14 - 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 legislazione vigente.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

#### Articolo 15 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA.

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni metro cubo di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna, secondo le prescrizioni vigenti.

#### Articolo 16 - 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 alla temperatura esterna di - 5°, e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per il rinnovo d'aria di 0,5 volte all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata di cui all'art. 15, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista.

Il direttore dei lavori ed il costruttore sono solidalmente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a mt. 1,50 dal pavimento.

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

#### Articolo 17 - APERTURE VETRATE.

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 4,5,7 dovrà essere calcolata in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al decimo comma dell'art. 4 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

#### Articolo 18 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI.

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

#### Articolo 19 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA.

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura, secondo la legge 373/76 citata.

**ALLEGATO 2**

## INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE

### Art.1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI –

(vale esclusivamente per gli edifici ricadenti nelle Z.T.O. B – C – D. Per le Zone “A” ed “E” oltre che per gli edifici individuati quali beni culturali ed architettonici vale quanto riportato nell'allegato n° 1 alle N.T.A. ).

#### *1 - Manutenzione ordinaria*

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, tinteggiature interne ed esterne, ecc.) nonché le opere dirette ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici interni sempre che non comportino la costruzione di volumi, anche tecnici, in ipotesi necessari.

Per tali interventi non è richiesta né l'autorizzazione né la concessione, ed è sufficiente la comunicazione al Sindaco salvo quando si tratti di interventi che interessano l'esterno dell'edificio, ad esempio tinteggiature e rivestimenti esterni, infissi, scuri, ecc.

Tra le opere esterne rientrano nell'ordinaria manutenzione:

- 1) la sostituzione di elementi dal manto di copertura o rimaneggiamento anche completo dello stesso purché con uguali materiali o con materiali eventualmente imposti da norme di piano;
- 2) l'inserimento sotto il manto di copertura di elementi di isolamento (adeguamento Legge 373);
- 3) il consolidamento di elementi decorativi, fregi, mensole, cornicioni ecc. o la loro parziale sostituzione previa documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 4) la riparazione o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
- 5) la riparazione di pavimenti esterni;
- 6) la riparazione di infissi esterni;
- 7) la riparazione di recinzioni;
- 8) il ripristino di parte di intonaci esterni.

#### *2 - Manutenzione straordinaria.*

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire “parti” anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso così come disposto dall'art. 31 legge 457/78.

Devono essere tesi a mantenere in efficienza l'edificio e i singoli alloggi e/o realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Per questi interventi è richiesta l'autorizzazione del Sindaco previa dettagliata descrizione grafica e fotografica dello stato di fatto e del progetto.

Sono opere di straordinaria manutenzione:

- 1) il rifacimento di parte delle strutture del tetto, senza modifiche del piano d'imposta;
- 2) il rifacimento del manto di copertura con materiale diverso (purché compatibile con eventuali normative), senza modifica del piano di posa;
- 3) il consolidamento, la demolizione e la ricostruzione di parte di solai senza modifica del piano di imposta;
- 4) il consolidamento anche con rimozione e ricostruzione di parti modeste di muri portanti, strutture e fondazioni e senza modifiche nei materiali o nei sistemi statici;
- 5) la demolizione e la ricostruzione di tramezzi con le caratteristiche funzionali precedenti, anche quindi con piccoli spostamenti e anche con modifiche nei materiali;
- 6) l'inserimento di nuovi servizi igienici con eventuale costruzione di tramezzi;
- 7) le demolizioni di tramezzi finalizzate all'ampliamento di qualche locale senza modifiche distributive;
- 8) la costruzione di caminetti e relativo camino;
- 9) la costruzione di canne fumarie interne e relativo comignolo conforme alle Norme del Piano;
- 10) il rifacimento o la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni anche con nuovi materiali



- purché conformi alle Norme di Piano per la zona o alle situazioni ambientali;
- 11) il rifacimento di pavimentazioni esterne purché compatibili con eventuali normative di zona;
  - 12) la costruzione di pavimenti esterni per viottoli, marciapiedi, ecc. purché compatibili con le Norme di Piano per la zona;
  - 13) la sostituzione di infissi esterni purché compatibili con le Norme di Piano per la zona;
  - 14) le sistemazioni o sostituzioni di scale interne senza modifiche dello schema distributivo interno.

Gli interventi summenzionati non devono venire realizzati con un insieme sistematico di opere che possono portare, previa una pluralità di interventi organizzati e coordinati tra loro, ad una trasformazione dell'organismo edilizio.

Per esempio non sarà possibile demolire e ricostruire "tutti" i solai di un edificio, demolire e ricostruire tutte le pareti di un appartamento, ecc.

### *3 - Restauro.*

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata "mediante un insieme sistematico di opere", cioè una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso".

Possono rientrare nel restauro:

- 1) tutti gli interventi previsti per la manutenzione quando vengano attuati mediante un insieme sistematico di opere;
- 2) demolizione e ricostruzione di solai con modifiche al piano di posa qualora siano finalizzati ad un ripristino storico e ad un risanamento igienico;
- 3) demolizione e ricostruzione di murature, strutture e fondazioni con eventuali modifiche nei materiali e nei sistemi statici;
- 4) apertura in breccia o tamponamento di porte-finestre senza modifiche nella distribuzione interna, finalizzate ad un ripristino storico o ad un risanamento igienico; in ogni caso non deve essere alterato lo schema della partita originaria della facciata;
- 5) demolizione di tramezzi;
- 6) costruzione di tramezzi;
- 7) inserimento di nuovi impianti;
- 8) demolizione e ricostruzione di scale con o senza mantenimento dell'originaria funzione e posizione nel rispetto dei materiali originari.

### *4 - Risanamento conservativo.*

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio mantenendone inalterati i caratteri distributivi orizzontali e verticali, interni ed esterni.

Il consolidamento delle parti strutturali può essere assicurato, qualora le tecniche tradizionali si rivelassero inadeguate, mediante l'ausilio di tutti i più moderni mezzi la cui efficienza sia stata dimostrata da dati scientifici e sia garantita dall'esperienza.

Rientrano nel risanamento il consolidamento di fondazioni, di muri portanti, di solai, di scale con eventuali modifiche nei materiali e nei sistemi statici, coerentemente con lo stato di fatto dell'edificio.

Non è consentito modificare la posizione di murature portanti interne ed esterne, il piano di posa di solai e di volte, di scale e rampe, di fori e luci e della copertura.

### *5 - Ristrutturazione edilizia.*

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere e include il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e può portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Essa ha lo scopo di trasformare l'organismo edilizio e cioè mutare in parte o in tutto la struttura, la tipologia, la destinazione d'uso dell'edificio.

La finalità è quindi innovatrice al contrario del restauro e del risanamento che hanno finalità conservatrici.

La ristrutturazione pur permettendo di operare in una vasta fascia di intervento non si deve configurare come demolizione totale, o di una parte consistente e successiva ricostruzione.

Si devono ritenere ammissibili, quindi, solo contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non devono comportare la distruzione totale dell'edificio originario.

#### *6 - Ristrutturazione parziale.*

Vi rientrano quegli interventi, che con operazioni che riguardano l'interno dell'edificio, ne permettono la completa trasformazione d'uso senza che venga alterato l'aspetto esterno dell'edificio.

Pertanto non dovrà essere variata la sagoma del fabbricato esistente e gli eventuali fori saranno ammessi solo se compatibili per partitura, proporzioni, allineamenti con quelli esistenti.

Ugualmente i fori facenti parte di strutturata che dovessero venire tamponati, riconoscibili. una maglia originale e ben dovranno rimanere comunque

#### *7 - Ristrutturazione totale.*

Comprende i casi di più completa trasformazione dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. Essendo l'immagine dell'elemento da salvaguardare, sono ammessi tutti quegli interventi tesi a rendere il fabbricato adeguato ai mutati requisiti per considerarsi rispondente ai normali standards residenziali, compresi gli ampliamenti qualora tali interventi non risultino deleteri per l'impatto con il contesto.

In quest'ottica gli interventi di sopraelevazione non devono comunque superare l'altezza in gronda dell'edificio più alto della cortina o, nel caso di fabbricato isolato, metri 7,50 ugualmente in gronda, rispettando la pendenza tipica delle falde.