

**VARIANTE NOVEMBRE 2012**

ALLEGATO 2 – NUOVO TESTO

# **Regolamento Edilizio**



**Città di Este**

**P.R.G.C.**

**Piano Regolatore Generale Comunale**

approvato con DGR n° 1978/2002 e DGR n° 671/2003

**Variante parziale**

Febbraio 2005 approvata con DGR n° 3725/2007

**Variante parziale**

Settembre 2009 approvata con DCC n°11/2010

**Variante parziale**

Novembre 2012 approvata con DCC n°.../2012

## INDICE

<b>Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio</b>	<b>6</b>	
<b>Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori</b>		<b>6</b>
<b>Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia</b>	<b>7</b>	
<b>Art. 4 - Composizione</b>	<b>8</b>	
<b>Art. 5 - Durata</b>	<b>8</b>	
<b>Art. 6 - Attività di indirizzo</b>	<b>8</b>	
<b>Art. 7 - Regolamentazione interna</b>	<b>9</b>	
<b>Art. 8 – Il Dirigente</b>	<b>9</b>	
<b>Art. 9 – Definizione di elementi geometrici –</b>	<b>10</b>	
<b>Art. 10 – Definizione di distanze</b>	<b>12</b>	
<b>Art. 11 – Definizione di elementi architettonici</b>	<b>13</b>	
<b>Art. 12 - Destinazione d’uso</b>	<b>14</b>	
<b>Art. 13 – Tipologie di intervento</b>	<b>14</b>	
<b>Art. 14 - Manutenzione straordinaria</b>	<b>14</b>	
<b>Art. 15 - Ristrutturazione edilizia</b>	<b>14</b>	
<b>Art. 16 – Ristrutturazione urbanistica</b>	<b>14</b>	
<b>Art. 17- Restauro</b>	<b>14</b>	
<b>Art. 18 - Nuova costruzione ed ampliamento</b>	<b>16</b>	
<b>Art. 19 - Demolizione</b>	<b>16</b>	
<b>Art. 20 – Urbanizzazione</b>	<b>16</b>	
<b>Art. 21 – Cambio di destinazione d’uso</b>	<b>16</b>	
Capo I° - Certificazioni e pareri	<b>16</b>	
<b>Art. 22 - Certificato di destinazione urbanistica</b>	<b>16</b>	
<b>Art. 23 - Parere preventivo</b>	<b>16</b>	
<b>Art. 24 – La Conferenza dei Servizi</b>	<b>17</b>	
Capo II° - Titoli abilitativi	<b>17</b>	
<b>Art. 25 – Interventi liberi</b>	<b>17</b>	
<b>Art. 26 - Opere soggette a denuncia di inizio attività</b>	<b>18</b>	
<b>Art. 27 - Opere soggette a denuncia inizio attività in alternativa al permesso di costruire</b>	<b>18</b>	
<b>Art. 28 - Opere soggette a permesso di costruire</b>	<b>18</b>	
<b>Art. 30 - Opere in regime di diritto pubblico</b>	<b>19</b>	
Capo III° - Procedimenti	<b>19</b>	
<b>Art. 31 - I procedimenti</b>	<b>19</b>	
<b>Art. 32 - Pubblicità dei titoli abilitativi</b>	<b>19</b>	
<b>Art. 33 - Evidenza del titolo abilitativo</b>	<b>19</b>	
Capo IV – Presentazione dei progetti	<b>19</b>	
<b>Art. 34 - Formulazione della domanda e deposito dei progetti</b>	<b>19</b>	
<b>Art. 35 – Asseverazione</b>	<b>20</b>	
<b>Art. 36 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici</b>	<b>20</b>	
<b>Art. 37 - Indicazione degli elaborati tecnici</b>	<b>20</b>	
Capo V° - Oneri	<b>24</b>	
<b>Art. 38 - Onerosità del titolo abilitativo</b>	<b>24</b>	
<b>Art. 39 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione</b>	<b>25</b>	

Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere	25
<b>Art. 40 - Punti di linea e di livello</b>	<b>25</b>
<b>Art. 41 - Inizio e termine dei lavori</b>	<b>26</b>
<b>Art. 42 - Conduzione del cantiere</b>	<b>26</b>
<b>Art. 43 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico</b>	<b>27</b>
<b>Art. 44 - Vigilanza sulle costruzioni</b>	<b>28</b>
<b>Art. 45 - Varianti in corso d'opera</b>	<b>28</b>
<b>Art. 46 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo</b>	<b>28</b>
<b>Art. 47 - Sospensione dei lavori</b>	<b>28</b>
<b>Art. 48 - Decadenza del titolo abilitativo</b>	<b>29</b>
<b>Art. 49 - Annullamento del titolo abilitativo</b>	<b>29</b>
<b>Art. 50 - Poteri eccezionali</b>	<b>30</b>
<b>Art. 51 - Tolleranze</b>	<b>30</b>
<b>Art. 52 - Certificato di agibilità</b>	<b>30</b>
<b>Art. 53 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi</b>	<b>32</b>
<b>Art. 54 - Impianti tecnologici</b>	<b>34</b>
<b>Art. 55 - Decoro degli edifici</b>	<b>34</b>
<b>Art. 56 - Spazi scoperti</b>	<b>34</b>
<b>Art. 57 - Recinzioni</b>	<b>35</b>
<b>Art. 58 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico</b>	<b>35</b>
<b>Art. 59 - Altezza minima della falda del tetto per elementi di cui all'articolo precedente</b>	<b>36</b>
<b>Art. 60 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie</b>	<b>36</b>
<b>Art. 61 - Coperture</b>	<b>36</b>
<b>Art. 62 - Scale esterne</b>	<b>36</b>
<b>Art. 63 - Marciapiedi</b>	<b>36</b>
<b>Art. 64 - Portici pubblici o ad uso pubblico</b>	<b>36</b>
<b>Art. 65 - Apertura di accessi e strade private</b>	<b>37</b>
<b>Art. 66 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali</b>	<b>37</b>
Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive	37
<b>Art. 67 - Igiene del suolo e del sottosuolo</b>	<b>37</b>
<b>Art. 68 - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni</b>	<b>38</b>
<b>Art. 69 - Muri perimetrali</b>	<b>38</b>
<b>Art. 70 - Misure contro la penetrazione di animali</b>	<b>38</b>
<b>Art. 71 - Protezione dall'umidità</b>	<b>38</b>
<b>Art. 72 - Convogliamento delle acque meteoriche</b>	<b>39</b>
<b>Art. 73 - Isolamento termico</b>	<b>39</b>
<b>Art. 74 - Impianto di riscaldamento</b>	<b>39</b>
<b>Art. 75 - Requisiti acustici passivi</b>	<b>40</b>
<b>Art. 76 - Approvvigionamento idrico</b>	<b>40</b>
Capo II° - Fognature	40
<b>Art. 77 - Immondizie</b>	<b>40</b>
Capo III° - Ambienti interni	40
<b>Art. 78 - Requisiti degli alloggi</b>	<b>40</b>
<b>Art. 79 - Altezze minime</b>	<b>41</b>
<b>Art. 80 - Superfici minime</b>	<b>42</b>
<b>Art. 81 - Dotazione degli alloggi</b>	<b>42</b>
<b>Art. 82 - Ventilazione ed aerazione</b>	<b>43</b>
<b>Art. 83 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti</b>	<b>44</b>

<b>Art. 84 - Installazione di apparecchi a combustione</b>	<b>44</b>
<b>Art. 85 - Impianto elettrico</b>	<b>45</b>
<b>Art. 86 - Dotazione dei servizi igienici</b>	<b>45</b>
<b>Art. 87 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti</b>	<b>46</b>
<b>Art. 88 - Piani seminterrati e sotterranei</b>	<b>47</b>
<b>Art. 89 - Volumi tecnici</b>	<b>48</b>
Capo IV° - Costruzioni a destinazione speciale	48
<b>Art. 90 - Edifici e locali di uso collettivo</b>	<b>48</b>
<b>Art. 91 - Barriere architettoniche</b>	<b>49</b>
<b>Art. 92 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse</b>	<b>49</b>
<b>Art. 93 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli</b>	<b>49</b>
<b>Art. 94 - Impianti al servizio dell'agricoltura</b>	<b>49</b>
Capo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio	50
<b>Art. 95 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili</b>	<b>50</b>
<b>Art. 96 - Impiego di strutture lignee</b>	<b>50</b>
<b>Art. 97 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi</b>	<b>50</b>
<b>Art. 98 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco</b>	<b>50</b>
<b>Art. 99 - Particolari prevenzioni cautelative</b>	<b>50</b>
<b>Art. 100 - Uso di gas in contenitori</b>	<b>51</b>
Capo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori	51
<b>Art. 101 - Scavi e demolizioni</b>	<b>51</b>
<b>Art. 102 - Movimento ed accumulo dei materiali</b>	<b>51</b>
<b>Art. 103 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico</b>	<b>52</b>
<b>Art. 104 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio</b>	<b>52</b>
<b>Art.105 - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota</b>	<b>53</b>

**VARIANTE GENERALE**  
**(approvata con DGR n° 671/2003)**

Vanni Mengotto, *sindaco*  
Natalino Zoggia, *assessore all'urbanistica*

Gruppo di lavoro:

*coordinamento e responsabile U.T.urbanistica* Renzo Camporese  
*analisi preliminari, letture catastali , regesto delle tipologie centro storico*  
Saverio Zogia, Mario Favaretto, Ines Bertolin, Simone Malvestio  
*consulenza giuridico amministrativa* Ivone Cacciavillani  
*progetto* Ulrich Seum, Federica Stupazzini, Roberta Zanoli  
Pier Luigi Cervellati

**VARIANTE PARZIALE**  
**Febbraio 2005**  
**(approvata con DGR n° 3725/2007)**

Vanni Mengotto, *sindaco*  
Gianfranco Fornasiero, *vice sindaco, assessore all'urbanistica*

Gruppo di lavoro:

*aggiornamento cartografico, normativo, schedatura case rurali ed edifici del netto storico*  
Nicola De Santi, Iride Paganizza, Giorgio Zanin, Annamaria Camponogara, Matteo Greggio,  
Paola Veronese, società ASI  
*consulenza tecnico scientifica arch.* Aldo Marangon  
*progetto U.T.urbanistica* Renzo Camporese

**VARIANTE PARZIALE**  
**Settembre 2009**  
**(approvata con DCC n° 11/2010)**

Giancarlo Piva, *sindaco*  
Pierantonio Capodaglio, *assessore all'urbanistica*

Gruppo di lavoro:

*commissione edilizia:* Giovanni Asolari, Simone Bacco, Marcello Berto, Dino Boscolo, Fedocci Franco,  
Fabrizio Zuliani, Alessandro Molon, Graziano Tonelli, Toni Zogno  
*ufficio:* Nicola De Santi, Iride Paganizza, Giorgio Zanin  
*consulenza legale* Prof. Avv. Marino Breganze  
*progetto U.T.urbanistica* Renzo Camporese

# **TITOLO I°**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### *Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio*

1. Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo realizzata dai privati, nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al D.Lgs. 267/00, definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia, descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
4. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

### *Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori*

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal DPR 380/01, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## TITOLO II°

### IL DIRIGENTE - LA COMMISSIONE EDILIZIA

#### *Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia*

1. La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.
2. La Commissione esprime parere in ordine a:
  - piani urbanistici;
  - interventi edilizi di: nuova costruzione; ampliamento; ristrutturazione di edifici siti nel centro storico o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42 del 2004 e s.m. ovvero dal Piano regolatore comunale; ristrutturazione con aumento di unità immobiliari; ripristino tipologico, ripristino filologico, restauro o risanamento conservativo con aumento di unità immobiliari in centro storico o di edifici vincolati;
  - vetrine, insegne, chioschi, cartellonistica, e altri elementi di arredo urbano di cui all'art.19, I comma, delle N.T.A.C.S., siti in centro storico.
3. Il parere è obbligatorio ma non vincolante; il Dirigente che intenda discostarsene deve dare adeguata motivazione della sua determinazione, che dovrà essere comunicata alla commissione edilizia prima del formarsi del titolo abilitativo. Nei casi in cui le norme tecniche del PRG prevedono un parere vincolante, la Commissione Edilizia opera nella composizione integrata.
4. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con particolare riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono.
5. L'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatoria nei casi di legge.
6. Sono comunque soggetti al parere della Commissione Edilizia Integrata gli interventi nelle ZTO A, B ed E, quali:
  - a) installazione, modifica e rimozione sulle pareti esterne degli edifici di: cartelloni, mezzi pubblicitari, insegne, tende;
  - b) collocazione di antenne paraboliche e satellitari, gruppi refrigeranti, collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, decorazioni pittoriche.
  - c) progetti che riguardano edifici schedati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e quelli individuati dal netto storico.
  - d) varianti, anche non essenziali, se relative ad immobili vincolati o che interessino beni vincolati da D.Lgs. 42/2004.

#### *Art. 4 - Composizione*

1. La Commissione Edilizia è composta da un membro di diritto e da membri elettivi. Il membro di diritto che funge da presidente, è il Dirigente nell'ambito della stessa Area in sua assenza il responsabile dell'ufficio.
2. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina n. sei esperti della materia, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno due membri indicati dalla minoranza.
3. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 63/94, la Commissione è integrata, come previsto all'art. 6 della citata legge, da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistiche – monumentali o equipollenti. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con il medesimo modo i rispettivi sostituti.
4. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.
5. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Dirigente.
6. Ai membri della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

#### *Art. 5 - Durata*

1. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione. I componenti nominati non possono rimanere in carica per più di due mandati consecutivi. Il CC che ha eletto la commissione edilizia può in qualsiasi momento procedere alla sostituzione anche parziale dei membri elettivi.
2. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali, inoltre i componenti nominati non potranno far parte del Consiglio Comunale.
3. Saranno sostituiti i componenti nominati che risultino assenti senza plausibile giustificazione per tre volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al cinquanta per cento delle sedute.

#### *Art. 6 - Attività di indirizzo*

La Commissione Edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, definisce in un documento di indirizzi, i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni. Il documento di indirizzo è approvato dalla giunta municipale come atto di autolimitazione interna; il suo contenuto non comporta in nessun caso modifica e/o integrazione della strumentazione urbanistica comunale.



#### *Art. 7 - Regolamentazione interna*

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire di norma almeno due giorni prima della riunione anche via fax.
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione Edilizia, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere.
3. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.
4. Nella ipotesi in cui operi in composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di almeno un componente esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. La presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta ed esprimere i pareri.
5. Il parere degli esperti/o in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/04, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

#### *Art. 8 – Il Dirigente*

1. Il Dirigente è responsabile del procedimento ai sensi delle disposizioni vigenti.
2. Al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza. In particolare per gli interventi soggetti a permesso di costruire da realizzarsi in zone che il PRG definisce di interesse culturale su richiesta della Commissione Edilizia Integrata, può richiedere preventivo parere della competente Soprintendenza. Laddove la stessa non si pronunci entro il termine previsto per il rilascio del permesso di costruire, il Dirigente provvederà prescindendo dal parere.

## TITOLO III°

### DEFINIZIONI

#### Art. 9 – Definizione di elementi geometrici –

1. *Superficie territoriale*: si definisce superficie territoriale “**st**” la superficie complessiva di un’area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il PRG si attua secondo strumento urbanistico attuativo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. *Superficie fondiaria*: si definisce superficie fondiaria “**sf**” l’area interna a un comparto omogeneo di intervento suscettibile di edificazione diretta. Su tale superficie si applica l’indice di utilizzazione fondiaria. Nel caso di intervento edilizio diretto la -sf- coincide con la superficie del lotto su cui si interviene. In tale caso sono da calcolare all’interno della -sf- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a soddisfare lo standard dell’intervento edilizio.
3. *Superficie coperta*. Si definisce superficie coperta “**sc**” di un edificio l’area di sedime dello stesso considerata al netto degli sporti di gronda.
4. *Indice di utilizzazione fondiaria*. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria “**uf**” come il rapporto fra la **su** massima realizzabile e la sf di un lotto o di un comparto e si esprime in mq/mq.
5. *Indice di utilizzazione territoriale*. Si definisce indice di utilizzazione territoriale “**ut**” come il rapporto fra la **sul** massima realizzabile e la st di un lotto o di un comparto e si esprime in mq/mq.
6. *Superficie lorda*: Si definisce superficie lorda “**sl**” di un edificio la somma delle superfici ai vari piani compresi i muri
7. *Superficie utile*: si definisce “**su**” di un edificio la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte, finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, e spazi comuni. A titolo esemplificativo fanno parte della superficie utile: cucine, soggiorni, cottura, stanze da letto, bagni, corridoi, ingressi, taverne, soppalchi abitabili e in genere tutti quei vani o spazi che sono connessi direttamente e/o funzionalmente a detti locali.
8. *Superficie utile lorda*: si definisce superficie utile lorda “**sul**” di un edificio la somma delle superfici utili ai vari piani compresi i muri.
9. *Superficie accessoria*: si definisce superficie accessoria “**sa**” di un edificio la somma delle superfici nette di calpestio dei locali di servizio alle attività fondamentali che vi si svolgono e precisamente: locali tecnici, verande, logge, portici e porticati, balconi, poggiali e terrazze, granai, soffitte, cantine, depositi, vani scale e scale interne, parti comuni, garage, cantinole con accesso da spazi comuni o seminterrate, locali CT, e comunque tutto ciò che non fa parte della -su-.

10. *Superficie accessoria lorda*: si definisce superficie accessoria lorda “**sal**” di un edificio la somma delle superfici accessorie ai vari piani compresi i muri.
11. *Altezza dei vani*: le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:
- a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza sarà determinata dal rapporto tra il volume effettivo ( al netto delle travature ) e la superficie netta.
- b) nel caso di vani con soffitti inclinati, posti a quote diverse, l'altezza del vano è la media ponderata delle altezze rapportate alle rispettive superfici nette.
12. *Altezza dell'edificio*: l'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota zero come sotto definite.

**a) Metodi di misurazione:**

- I. *su terreno piano*: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato se quest'ultima fosse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del pacchetto di isolamento termico della falda di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale (vedi schema allegato “C”);
- II. *su terreno inclinato*: l'altezza è misurata nel valore medio delle altezze medie d'ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno;
- III. nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.
- IV. nel caso di copertura a due falde l'altezza del fronte è la media delle altezze calcolate come al punto I (vedi schema allegato “C”).
- b)** Nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura in ogni caso dal piano di campagna antecedente ai riporti.

13. *Volume lordo dell'edificio*: è il volume del solido emergente dal terreno. È dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio definita al comma 12 (parametro da utilizzare esclusivamente nel caso in cui l'edificabilità sia espressa in mc/mq).

Sono esclusi:

- I. le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50 e i sottostanti porticati;
- II. i porticati sottostanti a loggiati;
- III. i porticati di uso pubblico;
- IV. i porticati di edifici, fino a un massimo complessivo di 1/4 (un quarto) della superficie coperta;
- V. le torrette di ascensore ed i volumi tecnici;
- VI. gli spazi adibiti a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo, di mc. 45 per unità abitativa;

- VII. i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
- VIII. I piani interrati o seminterrati emergenti massimo 80 cm, compreso il solaio del soffitto, con altezza massima 2,20 m adibiti a spazi di servizio in riferimento all'art.78 comma 3 lettera c;
- IX. I manufatti di cui all'art.10 comma 5 punto 9.
14. *Quota zero*: corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi ad una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde a quella del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento sia a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.
15. Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96.

*Art. 10 – Definizione di distanze*

**1. Distanza dalle strade.**

*Fuori dai centri abitati (ZTO E):*

- La distanza è quella stabilita dal codice della strada (D.Lgs 285/92) e dal regolamento di attuazione (D.Lgs 495/92)

*All'interno dei centri abitati:*

- La distanza è quella stabilita dalle N.T.A. per ciascuna Z.T.O.
- In mancanza di indicazione la distanza minima è di m.5.

*Edifici esistenti fuori e dentro i centri abitati:*

- si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 18 del D.LGS n. 285/1992

**2. Distanze tra fabbricati.**

- In tutte le Z.T.O. le distanze tra fabbricati, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, salvo diverse e più restrittive prescrizioni delle N.T.A. e N.T.A.C.S., sono quelle indicate nell'art. 9 del DM n. 1444/1968, (e ove non previste, dal Codice civile). I distacchi vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
- E' sempre ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un fabbricato posto a distanza dal confine o da altri fabbricati inferiore a quella minima qualora il fabbricato in questione sia stato regolarmente assentito.

**3. Distanze dai confini per nuove costruzioni**

- La distanza minima dai confini di proprietà per tutte le Z.T.O. diverse dalla A è stabilita in m.5. Essa viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.
- Sono ammesse altre distanze in presenza di un progetto unitario tra confinanti che preveda un collegamento totale o parziale tra i rispettivi corpi di fabbrica.
- In tutte le Z.T.O. è ammessa da parte di una proprietà confinante la costruzione a confine o, nel caso di lotti già edificati, a distanza inferiore a m.5, purchè in ambedue i casi venga acquisito il consenso registrato e trascritto dell'altra proprietà confinante.

**4. Sopraelevazioni**

- In tutte le Z.T.O. la sopraelevazione è consentita anche a distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi purchè non avanzi rispetto al sedime esistente o lo modifichi.

## 5. Distacchi e distanze particolari

La disciplina relativa ai distacchi tra i fabbricati ed alle distanze dai confini, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96 e s.m.i., non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali ad esempio: cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
4. ai manufatti completamente interrati o seminterrati di cui all'art.9 comma 13 punto VIII;
5. ai volumi tecnici;
6. ai muri di cinta sino a m. 3,00 di altezza;
7. alle strutture di sostegno di carattere temporaneo;
8. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti ai sensi della LR 21/96 e del DLgs 115/2008;
9. ai ricoveri attrezzi per il giardino (piccoli edifici prefabbricati in legno - cassette di legno) definibili come elementi d'arredo, fino ad una superficie massima di 6,00 mq. e altezza massima (misurata nel punto più alto del manufatto) di mt 2,30. Deve comunque essere rispettato il distacco tra fabbricati di proprietà diverse di mt.3.
10. ai pergolati.

Vedi **allegato A** contenente i criteri di applicazione.

### *Art. 11 – Definizione di elementi architettonici*

1. *Numero dei piani*: è il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde:
  - a) per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;
  - b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
  - c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante.
2. *Portici*: i portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.
3. *Sottotetti*:
  - a) il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99;
  - b) le aperture luce degli edifici protetti o vincolati dal P.R.G. ad esclusione delle tipologie A1, A2, A3 dovranno essere in falda non prospettante spazi pubblici o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio;
  - c) ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.R. 12/99, sono esclusi da tale facoltà gli edifici che in base

alla normativa di zona dispongono di ulteriori incrementi volumetrici.

#### *Art. 12 - Destinazione d'uso*

1. Si rinvia a quanto contenuto nelle norme di attuazione (c. fr. Art. 9 NTA).

#### *Art. 13 – Tipologie di intervento*

Per la tipologia e definizione degli interventi in Centro Storico si fa rinvio alla norme per il centro storico. (c.fr. art. 5 delle NTACS.)

Ulteriori interventi all'esterno del centro storico sono quelli definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono riportati agli articoli successivi alcune tipologie d'intervento e precisazioni.

#### *Art. 14 - Manutenzione straordinaria*

Sono gli interventi definiti all'articolo 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *Art. 15 - Ristrutturazione edilizia*

Sono gli interventi definiti all'articolo 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *Art. 16 – Ristrutturazione urbanistica*

Sono gli interventi definiti all'articolo 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *Art. 17- Restauro*

Interventi definiti all'articolo 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono gli interventi rivolti a conservare e ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi definiti all'articolo 29 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Tale articolo definisce il restauro come l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione dei valori culturali. Nel caso di beni immobili situati in zone sismiche, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

##### A) Restauro

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
2. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio e/o tipologici;
3. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti ...;
4. realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1. e 2.

#### B) Risanamento conservativo

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
4. sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

#### Restauro ambientale

1. Per restauro ambientale si intende quell'insieme di opere rivolte a conservare l'ambiente antropico rispettandone i suoi elementi naturali e formali mediante il ripristino di manufatti obsoleti o diruti con le stesse caratteristiche originali e con l'eventuale ripiantumazione delle stesse specie vegetali, nel rispetto dei caratteri esistenti. Si attua il restauro ambientale anche per parti limitate del territorio in generale non è consentita la pavimentazione di aree esterne con materiali impermeabili e lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire per dispersione nel terreno salvaguardando il territorio con opportuni accorgimenti dal rischio di eventuali inquinamenti.
2. E' comunque vietato l'insediamento di attività che possono apportare danni al sistema idrico di falda. E' vietato espressamente l'accumulo di materiali che a seguito di dilavamento possono causare inquinamento dei corpi idrici superficiali o della falda (come ad esempio, rottamai, discariche di materiale ferroso o plastico, ecc.).

#### *Art. 18 - Nuova costruzione ed ampliamento*

Sono gli interventi definiti all'articolo 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *Art. 19 - Demolizione*

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto.

#### *Art. 20 – Urbanizzazione*

Le opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree edificabili costituiscono interventi di urbanizzazione e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc.

#### *Art. 21 – Cambio di destinazione d'uso*

Il cambio di destinazione d'uso consiste nell'adibire un immobile ad un utilizzo diverso, anche parziale.

## **TITOLO IV°**

### **ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

#### **Capo I° - Certificazioni e pareri**

##### *Art. 22 - Certificato di destinazione urbanistica*

Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del DPR 380/01 che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.

##### *Art. 23 - Parere preventivo*

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da titoli abilitativi, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.



3. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo. Il richiedente deve dichiarare espressamente di prendere atto che il parere si riferisce alla situazione giuridica esistente alla data della sua espressione, esonerando espressamente il Comune da ogni responsabilità in ipotesi derivante dall'art. 34 del DL n. 80 del 1998 connessa con l'eventuale sopraggiungere di normativa diversa.

#### *Art. 24 – La Conferenza dei Servizi*

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.
3. Nel caso che la conferenza di servizi porti ad un accordo di programma che comunque incida sulla previsione del PRG vigente, sull'accordo dovrà essere sentito il parere della commissione comunale edilizia integrata prima della ratifica consigliere.

## Capo II° - Titoli abilitativi

#### *Art. 25 – Interventi liberi*

1. Possono essere eseguiti senza permesso di costruire o denuncia di inizio attività:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile ed urgente;
  - le opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
  - l'eliminazione di opere abusive;
  - installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sui tetti degli edifici ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs n. 115 del 2008 laddove l'intervento non ricada in ambito soggetto a vincolo paesaggistico.
  - altri interventi espressamente previsti dalla Legge.

#### *Art. 26 - Opere soggette a denuncia di inizio attività*

Sono soggette alla denuncia di inizio attività le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, passi carrai e pedonali, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive, senza creazione di nuova volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", che non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisioni o installazioni di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni indicate nel permesso di costruire;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato e nei locali siti al piano terreno del fabbricato stesso;
- i) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere funzionali, purché conformi alla destinazione d'uso della zona in cui ricadono;
- j) opere, interventi, ecc., previsti da specifici regolamenti comunali o piani attuativi;
- k) opere "minori" assimilabili o similari per entità a quelle ricomprese alle lettere precedenti;
- l) i manufatti di cui all'art.10 comma 5 punto 9 del presente regolamento, nei limiti di cui all'art. 3, co. 1 e 6 del DPR 380/2001
- m) impianti solari termici o fotovoltaici in ipotesi diverse da quelle di cui all'art. 11, comma 3, D. Lgs n. 115 del 2008.
- n) ogni altro intervento non ricadente nelle previsioni degli articoli 6 e 10 del DPR 380 del 2001 .

#### *Art. 27 - Opere soggette a denuncia inizio attività in alternativa al permesso di costruire*

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi di cui al comma 3 articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *Art. 28 - Opere soggette a permesso di costruire*

1. Sono soggetti a permesso di costruire tutti gli interventi non assoggettati alla disciplina di cui ai precedenti artt. 26 e 27 e, comunque come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Quando il progettista lo ritenga opportuno ha facoltà di richiedere il permesso di costruire anche per la realizzazione delle opere di cui agli articoli 26 e 27.
3. La realizzazione di interventi di cui agli artt.26, 27 e al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto

legislativo 42/04.

#### *Art. 30 - Opere in regime di diritto pubblico*

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui agli artt.7, 8, del DPR 380/01.

### Capo III° - Procedimenti

#### *Art. 31 - I procedimenti*

I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività sono disciplinati dagli articoli 20-21-22-23 del DPR 380/2001.

#### *Art. 32 - Pubblicità dei titoli abilitativi*

I portatori di legittimo interesse, con le modalità previste dalle disposizioni vigenti, possono prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni e chiedere il rilascio di copia degli stessi, previo pagamento delle spese di riproduzione.

#### *Art. 33 - Evidenza del titolo abilitativo*

1. Gli estremi relativi ai titoli abilitativi edilizi devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile e leggibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del titolo abilitativo, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui al DM 37/2008 e L. 10/91 nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 123/2007.

### Capo IV – Presentazione dei progetti

#### *Art. 34 - Formulazione della domanda e deposito dei progetti*

1. Il titolo abilitativo (permesso di costruire, provvedimento autorizzativo unico, D.I.A., autorizzazione) deve essere richiesto o denunciato sui moduli forniti dal Comune e va indirizzato al Dirigente responsabile. Deve tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
2. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, deve essere comunicata al Dirigente.
3. Alle domande e alla D.I.A. vanno allegate in copia le ricevute dei versamenti effettuati per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
4. A seguito della presentazione al Comune della richiesta o della denuncia verrà rilasciata una

comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile a cui la pratica è stata assegnata, come previsto dal DPR 380/01.

#### *Art. 35 – Asseverazione*

1. Il progettista deve asseverare:
  - la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
  - la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
  - la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
  - la presenza e il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
  - la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti ai sensi dell'art. 23.

#### *Art. 36 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici*

1. Alla documentazione che accompagna la richiesta o il deposito del titolo abilitativo, devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art. 37.
2. Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.
3. Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente art. 35.

#### *Art. 37 - Indicazione degli elaborati tecnici*

1. I disegni devono essere datati e –salvo non siano presentati per via informatica- depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali.
2. Essi devono in ogni caso comprendere:
  - a) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
  - b) estratto del P.R.G.;
  - c) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
3. Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito

elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui al DM 37/2008.

a) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:

- I. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, alla superficie utile lorda, alla superficie accessoria, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- II. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, e curve di livello, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- III. planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti qualora richiesto; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;
- IV. le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura;
- V. le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture e loro posizionamento quotato in orizzontale e verticale, il rapporto di aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto;
- VI. nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
- VII. tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con indicati materiali di finitura e colori;
- VIII. almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
- IX. quando ritenuto necessario un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- X. planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- XI. riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- XII. dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;
- XIII. per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti IV,

V, VI e VII possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati sopra richiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà;

- XIV. documentazione che evidenzi ai sensi dell'art. 4, DPR 380 del 2001 l'installazione di impianti per la produzione elettrica da fonti rinnovabili;
- XV. in caso di ampliamento, gli elaborati sopra richiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà.

**b) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:**

- I. gli stessi di cui al precedente punto a) ed inoltre relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- II. qualora gli interventi riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

**c) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:**

- I. planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
- II. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- III. sezione quotata, in scala adeguata, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- IV. l'indicazione dei materiali impiegati.

**d) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere minori:**

- I. planimetria quotata, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
- II. indicazione di materiali e di colori;
- III. documentazione fotografica.

**e) Per le opere di urbanizzazione:**

- I. planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- II. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- III. progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
- IV. computo metrico e capitolato speciale, qualora siano a scomputo oneri.

- f)** Per le mostre e i depositi:
- I. planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- g)** Per le demolizioni:
- I. piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
  - II. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- h)** Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:
- I. relazione tecnica descrittiva;
  - II. planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - III. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- i)** Per varianti a progetti approvati:
- I. per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.
- j)** Per la installazione di impianti ripetitori:
- I. planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 200 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati, dalle case isolate e relative recinzioni delle aree di pertinenza;
  - II. un profilo longitudinale 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;
  - III. lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
  - IV. due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda;
  - V. eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti;
  - VI. qualora nella zona interessata esistano case destinate ad abitazione fissa, l'intensità del campo elettrico e magnetico non deve superare i limiti previsti dalla normativa vigente;
  - VII. la presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

**k) Per gli insediamenti produttivi:**

- I. per gli insediamenti produttivi, gli elaborati vanno integrati con le specifiche schede informative previste dalle disposizioni regionali;

**l) Per gli strumenti urbanistici attuativi:**

- I. per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- II. possono essere richiesti anche rendering, plastici, tipologie e particolari costruttivi in relazione alla valenza estetica ed architettonica dell'intervento.

**m) Per gli impianti pubblicitari:**

- I. gli elaborati previsti dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, in particolare all'art.11.2.

## Capo V° - Oneri

### *Art. 38 - Onerosità del titolo abilitativo*

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento del contributo di costruzione, il contributo dovuto per la realizzazione delle opere previste nel titolo abilitativo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto della presentazione del titolo abilitativo e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, da corrispondere secondo quanto stabilito con apposita delibera di C.C., l'ultima delle quali deve essere comunque corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al concessionario la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo e di quanto previsto dall'art. 81 della L.u.r..
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato con le stesse modalità di cui al comma tre.
6. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.



#### *Art. 39 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione*

1. Ricevuta la determinazione degli oneri afferenti la richiesta di titolo abilitativo, sia il dirigente, con l'atto della comunicazione, sia l'interessato, possono chiedere o proporre la cessione di aree per standard a scomputo totale o parziale degli oneri. In caso che la cessione dell'area comporti modesta modifica del PRG, si potrà procedere con la conferenza di servizio prevista dal terzo comma dell'art. 24.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della L. 122/89.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata salvo diversa prescrizione delle norme tecniche di attuazione.
4. Il Dirigente provvede in conformità alle disposizioni legislative vigenti e in particolare all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
9. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

#### **Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere**

##### *Art. 40 - Punti di linea e di livello*

1. Il titolare del titolo abilitativo, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'ASL e a tutti gli altri enti necessari in funzione al tipo di attività edilizia previsti dalla legislazione vigente, ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate

negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti. L'individuazione della quota di riferimento dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio con un tecnico del Settore Edilizia Privata.

2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di titolo abilitativo, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art.29 del DPR 380/01.

#### *Art. 41 - Inizio e termine dei lavori*

1. Il titolare del titolo abilitativo, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.
2. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del titolo abilitativo, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui alle disposizioni legislative vigenti.
6. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.
7. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 10/91 e s.m.i. e successivo regolamento di esecuzione.
8. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito di quanto previsto dalla L. 1086/71 - DPR 380/01 o, se non necessario, un'attestazione motivata e circostanziata da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71 - DPR 380/01.

#### *Art. 42 - Conduzione del cantiere*

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui alla L. 123/2007 e L. 626/94.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare

normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. 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.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### *Art. 43 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico*

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo (regolamento scavi e ripristini) o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente competente ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### *Art. 44 - Vigilanza sulle costruzioni*

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Di tutti gli accertamenti disposti o effettuati per il controllo deve essere notificato all'interessato previo avviso, ai sensi dell'art. 8.1 della L. n° 241 del 1990, con avvertimento che all'accertamento lo stesso interessato può farsi assistere da tecnico di fiducia. Solo in caso di estrema urgenza dell'accertamento potrà procedersi senza la previa notifica dell'avviso; di tale urgenza, esimente dalla notifica, l'accertatore deve dare analitica e precisa motivazione prima di ogni operazione di accertamento.

#### *Art. 45 - Varianti in corso d'opera*

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto concessionato o autorizzato previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti dal DPR 380/01.
3. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il titolo abilitativi originario.

#### *Art. 46 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo*

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui al DPR 380/01.

#### *Art. 47 - Sospensione dei lavori*

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
  - a) opere prive di titolo abilitativo;
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
  - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
  - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 41 prima dell'inizio dei lavori;
  - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;

- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
    - a) va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
    - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, al proprietario dell'immobile, al titolare del titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.
  3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli organi di vigilanza o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
  4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
  5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.

#### *Art. 48 – Decadenza del titolo abilitativo*

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'art.15 del DPR 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del titolo abilitativo, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso e nuove previsioni di interesse pubblico.
3. Il termine di validità del titolo abilitativo viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

#### *Art. 49 – Annullamento del titolo abilitativo*

1. Il titolo abilitativo può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla il titolo abilitativo.
4. 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 documentazione allegata al titolo abilitativo, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini della formazione del titolo abilitativo.

#### *Art. 50 - Poteri eccezionali*

1. Al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### *Art. 51 - Tolleranze*

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro i seguenti limiti:
  - fino a mt. 5 l'1%
  - da mt. 5,00 a mt. 15,00 lo 0,5%
  - oltre mt 15,00 lo 0,2%.

#### *Art. 52 - Certificato di agibilità*

##### *I - Verifica della conformità edilizia*

I documenti necessari per verificare la conformità edilizia delle opere realizzate al progetto e per richiedere da parte del soggetto indicato al 3° comma dell'art. 24 del DPR n. 380 /2001 la certificazione di agibilità sono i seguenti:

- a) dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e la sicurezza dell'edificio;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e certificazione/attestazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi del Decreto Ministeriale n.37 del 22.01.2008 rilasciata dalle imprese installatrici;
- e) autorizzazione allo scarico/domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della Legge 319/76 e

- della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
  - g) copia denuncia di asporto rifiuti;
  - h) atti di cessione d'area o impegno a vincolare, in presenza di aree da cedere al Comune per uso pubblico qualora previsto dalla convenzione.

Nei casi in cui sia necessario vanno inoltre allegati:

- i) progettazione antisismica nel caso di opere rientranti fra quelle previste delle vigenti disposizioni statali e regionali;
- j) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. e dichiarazione di tecnico abilitato ai sensi della L. 818/84 di conformità e di rispondenza alle norme antincendio e successive integrazioni e modificazioni;
- k) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi della normativa vigente;
- l) dichiarazione del tecnico abilitato che certifichi la conformità delle opere alle normative sul superamento ed eliminazione barriere architettoniche ai sensi di L. 13/89, D.M. 236/89, L. 104/92, D.P.R. 380/01 e s.m.;
- m) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore/numero di matricola;
- n) documento anagrafico della civica numerazione;
- o) copia denuncia di passocarraio;
- p) nulla osta consuntivo di sovrintendenze, Consorzi, Magistrato delle Acque, ecc. a lavori ultimati;
- q) certificato di analisi acqua potabile rilasciato dall'ULSS 17;
- r) dichiarazione di allacciamento acquedotto rilasciata dal Consorzio Acquedotto;
- s) copia documento attestante la classificazione di industria salubre ai sensi del D.M. 2.03.1987.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

## *II - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità*

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità allo Sportello Unico per l'Edilizia entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Alla domanda devono essere allegate:

- la richiesta di accatastamento dell'edificio, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- l'attestazione, da parte dell'impresa installatrice, della conformità degli impianti alle norme UNI e CEI e alle norme in materia di uso razionale dell'energia e di sviluppo delle fonti rinnovabili ovvero il certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora la certificazione di conformità degli impianti rilasciata da professionisti abilitati.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia il certificato di agibilità, previa eventuale ispezione dell'edificio e dopo aver verificato, in aggiunta alla documentazione allegata alla domanda:

- il certificato di collaudo statico;
- il certificato di conformità del competente Ufficio Tecnico della Regione Veneto per le opere eseguite nelle zone sismiche;

- la dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

A - Silenzio-assenso

Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. competente per territorio.

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

B - Documentazione integrativa

Il termine trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

### *III - Certificato di agibilità*

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico.

### *IV - Obbligatorietà della domanda per il rilascio del certificato di agibilità*

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità a pena di sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla vigente legislazione.

## **TITOLO V°**

### **CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI**

#### *Art. 53 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi*

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



2. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a ml 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3.
3. Salvo che le norme di zona del PRG lo precludano, è sempre ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà. Nel caso che i proprietari non edificino contemporaneamente, il preveniente potrà notificare al confinante l'avviso di costruzione previsto dall'art. 875 del Codice Civile e sarà legittimato a presentare il titolo abilitativo soltanto decorso il termine di gg. 60 dalla notifica. la notifica della determinazione di costruire sul confine tiene luogo della notifica dell'avviso di cui all'art. 8 della legge 241/1990.
4. Il prevenuto che costruisca contro il muro di un edificio altrui, esistente sul confine o all'interno della proprietà altrui a distanza minore di quella prevista dal PRG, potrà farlo anche non per tutta la larghezza dell'edificio preesistente anche eccedendo l'altezza del medesimo, fino all'altezza consentita dalla normativa di zona del PRG, in deroga all'art. 874 del Codice Civile.
5. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
6. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della terminazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
7. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano.
8. Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.
9. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.
10. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
11. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
12. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio, salvo le situazioni esistenti in centro storico.
13. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
14. Le dimensioni minime dei cavedi di nuova costruzione non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>	<i>Diametro</i>
fino a ml. 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00
oltre ml. 8,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

15. Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

#### *Art. 54 - Impianti tecnologici*

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50, salvo distanze diverse da definirsi dall'Amministrazione previo parere della Commissione Edilizia.

#### *Art. 55 - Decoro degli edifici*

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente deve, ai sensi dell'art. 20 della legge urbanistica statale 1150 /1942, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

#### *Art. 56 - Spazi scoperti*

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
3. A tal riguardo il Dirigente 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.
4. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
5. Degli accertamenti compiuti sull'esistenza di talune delle situazioni descritte nei commi precedenti, il dirigente fa rapporto al Sindaco per l'eventuale emanazione dell'ordinanza contingibile ed urgente ai sensi delle disposizioni vigenti.

#### *Art. 57 - Recinzioni*

1. Le N.T.A. dettano le specifiche tecniche e architettoniche delle recinzioni in relazione alle diverse Z.T.O. al contesto paesaggistico.
2. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.
3. Nel caso di edifici condominiali ovvero all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.
4. All'interno dei centri abitati la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00.
5. La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml.1,00.

#### *Art. 58 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico*

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
  - b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,20.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'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;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono

ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

*Art. 59 - Altezza minima della falda del tetto per elementi di cui all'articolo precedente*

1. Altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra non deve essere inferiore a ml. 2,20.

*Art. 60 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie*

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Per l'installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari nei centri urbani e terminali degli impianti di condizionamento si applica quanto previsto dal Regolamento Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.64/1998 (1).

*Art. 61 - Coperture*

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A..

*Art. 62 - Scale esterne*

1. Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del I° piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

*Art. 63 – Marciapiedi*

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. 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, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

*Art. 64 - Portici pubblici o ad uso pubblico*

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata restando a carico del Comune l'onere previsto dalla seconda parte del secondo comma dell'art. 40 della legge urbanistica 1150 /1942.
2. 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.
3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve

essere inferiore a ml. 3,00, salvo i casi di prolungamento di portici esistenti o di diverse prescrizioni del PRG.

*Art. 65 – Apertura di accessi e strade private*

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.
4. Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere realizzato nel rispetto del vigente codice della strada.

*Art. 66 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali*

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## **TITOLO VI°**

### **NORME IGIENICO SANITARIE**

#### **Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive**

*Art. 67 - Igiene del suolo e del sottosuolo*

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere

garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.

2. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

#### *Art. 68 - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni*

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### *Art. 69 - Muri perimetrali*

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

#### *Art. 70 - Misure contro la penetrazione di animali*

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### *Art. 71 - Protezione dall'umidità*

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra: senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespai aerati di almeno cm. 50 o isolati dal terreno mediante idonea guaina

impermeabilizzante.

3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.
4. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### *Art. 72 - Convogliamento delle acque meteoriche*

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.
4. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
5. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.
6. Per quanto non previsto si rinvia al regolamento di fognatura comunale.
7. Fermo restando l'obbligo di preservare la proprietà confinante da eventuali danni derivanti da infiltrazioni, i pozzi, le cisterne interrate, le fosse, i tubi e pozzetti così come definiti dall'art. 889 del C.C., possono essere costruiti a confine.

#### *Art. 73 - Isolamento termico*

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

#### *Art. 74 - Impianto di riscaldamento*

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal DM 37/2008 e L. 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

#### *Art. 75 – Requisiti acustici passivi*

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97.

#### *Art. 76 - Approvvigionamento idrico*

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ASL ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.
4. Fermo restando l'obbligo di preservare la proprietà confinante da eventuali danni derivanti da infiltrazioni, le tubazioni degli impianti idro-termico-santari possono essere costruiti a confine, con esclusione delle cassette dei WC murate.
- 5.

#### Capo II° - Fognature

Si fa riferimento al regolamento per le fognature. Fermo restando l'obbligo di preservare la proprietà confinante da eventuali danni derivanti da infiltrazioni, le condotte e i relativi pozzetti, così come definiti dall'art. 889 del C.C., possono essere costruiti a confine.

#### *Art. 77 - Immondizie*

1. Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

#### Capo III° - Ambienti interni

#### *Art. 78 - Requisiti degli alloggi*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di



accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, ripostigli, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, centrali termiche, magazzini garage, etc..
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun locale di abitazione, così come definito come al precedente comma 3 lettera a), può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto della quota del terreno circostante.
6. Per gli edifici con valore architettonico-ambientale vincolati ai sensi del DLgs 42/04 e quelli classificati dal PRG come tipologie A1, A2, A3 o, normati da scheda d'intervento specifica in quanto Edifici Tutelati, i parametri di cui al presente Titolo VI sono derogabili al fine di consentire il recupero delle testimonianze del passato.  
Per cui, nel recupero di un bene storico, il parere igienico-sanitario dovrà tenere conto della "valutazione complessiva" che consideri la possibilità di compensare i valori dei vari requisiti. L'intervento di trasformazione deve comunque garantire i minimi parametri di sicurezza la cui responsabilità sarà a carico del progettista e degli enti chiamati ad esprimersi sull'intervento (ASL e Soprintendenza ai Monumenti).

#### *Art. 79 - Altezze minime*

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente art. 78, 3° comma, lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori, di cui al precedente art. 78, 3° comma, lett. b), l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente art. 78, 3° comma, lett. c);
  - b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,80 per gli spazi di abitazione;
  - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza dell'imposta della volta e quella del colmo, misurate dal pavimento.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.).
3. Potranno avere un'altezza utile minima di ml 2,70 gli uffici non aperti alla frequentazione diretta della generalità indifferenziata del pubblico (es. studio notarile, avvocato, ingegnere, architetto, ecc.)

4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 12/99 e del D.M. Sanità 5.5.1975.
5. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti secondo i criteri previsti dal D.M.5.5.1975.

*Art. 80 - Superfici minime*

1. I locali di abitazione come definiti all'art.78 comma 3 lettera a) devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a. i locali di superficie minima di pavimento pari a mq. 9,00, il lato minimo dovrà essere di almeno ml. 2,00 e cubatura non inferiore a mc. 24,00;
  - b. per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché:
    - la loro superficie non superi il 40% della superficie del locale soppalcabile,
    - siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo
    - le altezze medie degli spazi risultanti siano pari ad almeno ml. 2,20.
  - c. per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone;
  - d. nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, sentito il parere dell'ASL, con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99.

*Art. 81 – Dotazione degli alloggi*

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a) stanza di soggiorno di mq. 14,00;
  - b) posti di cottura di almeno mq. 4,00 comunicanti con il soggiorno o cucina di mq. 9,00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
  - c) camere da letto di almeno mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone;
  - d) un locale servizio igienico di almeno mq 6,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, per gli edifici di nuova costruzione fuori dal centro storico; un locale servizio igienico di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, negli edifici del centro storico e nei progetti di ristrutturazione;
  - e) un locale ripostiglio di almeno mq 1,00.
2. È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio

igienico, non inferiore a mq 38,00 se per una persona e non inferiore a mq 48,00 se per due persone.

3. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.
4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
5. La superficie finestrata verticale utile non può essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile, misurata alla luce dell'intelaiatura del serramento. Nel caso di interventi di restauro, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'ASL come previsto dal D.M Sanità 5.5.1975.
6. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
7. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
8. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.
9. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

#### *Art. 82 - Ventilazione ed aerazione*

1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9

della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

8. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,70 per il ricambio dell'aria.
9. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
10. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
11. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

*Art. 83 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti*

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
  - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) temperatura di  $20 + 0 - 1 \text{ C}^\circ$  con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra  $25-27^\circ$  con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a  $7 \text{ C}^\circ$ ;
  - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

*Art. 84 - Installazione di apparecchi a combustione*

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. e secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. – serie ordinaria n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (DM 37/2008). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

#### *Art. 85 - Impianto elettrico*

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n. 46 ed al D.P.R. 477/91.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### *Art. 86 - Dotazione dei servizi igienici*

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto e possono avere una superficie inferiore a mq. 4.
2. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
3. Quanto previsto dal comma 1 lett. c è derogabile nei seguenti casi:

- a) negli alberghi, pensioni e similari, monocali, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
- b) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
- c) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
- d) negli uffici, esclusivamente per i WC.

*Art. 87 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti*

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere almeno di mq 0,40. Qualora il lucernario non sia raggiungibile manualmente l'apertura deve essere meccanizzata.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90. Ai fini dell'applicazione della normativa sulle barriere architettoniche le scale comuni e quelle degli edifici aperti alla frequentazione diretta della generalità indifferenziata del pubblico dovranno essere realizzate con pianerottolo complanare nel cambio di direzione della rampa di scale.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.
7. Nella scale la larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m. 1,20. Nel caso di restauri o ristrutturazioni in edifici con grado di protezione, con la realizzazione dell'ascensore, potrà essere mantenuta la scala esistente anche se di larghezza inferiore; qualora venga riproposta per una migliore distribuzione, se l'intervento è ammesso dal grado di protezione, deve avere una larghezza minima di m.1,00.
8. Nei casi di scale interne che collegano vani abitativi di una stessa abitazione può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 0,80.

9. I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) alzata massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
  - b) pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.
10. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.
11. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,20.
12. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
13. In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.
14. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a quelle previste dal DM 236/89.
15. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,80; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 1,60 di profondità.

*Art. 88 - Piani seminterrati e sotterranei*

- 1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 78, 3° comma, lett. b), sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
- 2. per i locali sotterranei o semisotterranei previsti dall'art.65 del D.Lgs. 81/2008 la deroga è applicabile solamente per i locali destinati al lavoro in edifici pubblici;
- 3. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

#### *Art. 89 - Volumi tecnici*

1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.
2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

### Capo IV° - Costruzioni a destinazione speciale

#### *Art. 90 - Edifici e locali di uso collettivo*

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla 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; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
  - d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq., anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 78 per i locali destinati ad usi individuali.
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,00;
  - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.



4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

*Art. 91 - Barriere architettoniche*

1. 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 impediti, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiama il precedente art. 90 oltre alle norme di cui all'art. 1 della L. 13/89; tra gli interventi ammessi in deroga, elencati nell'art. 2 di detta legge sono compresi anche i servizi igienici.

*Art. 92 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse*

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

*Art. 93 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli*

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 78 e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

*Art. 94 - Impianti al servizio dell'agricoltura*

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame

con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.

6. I cortili e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno rispettare le distanze previste dalla LR 24/85 e sue circolari o decreti applicativi; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
8. Le concimaie dovranno comunque essere situate a una distanza non inferiore a 25 mt., anche dall'abitazione del conduttore e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.
9. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.

## Capo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio

### *Art. 95 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili*

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

### *Art. 96 - Impiego di strutture lignee*

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

### *Art. 97 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi*

1. È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e nelle tabelle A e B del D.P.R. 689/59.

### *Art. 98 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco*

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### *Art. 99 - Particolari prevenzioni cautelative*

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e

intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui all'art. 84.

2. 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.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture nel posto di uscita; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le 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 di idonea resistenza al fuoco.

#### *Art. 100 - Uso di gas in contenitori*

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

### Capo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

#### *Art. 101 - Scavi e demolizioni*

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacciate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, il Regolamento sugli scavi e ripristini, le norme di sicurezza ai sensi della L. 123/2007 e deve essere evitato il polverio.

#### *Art. 102 - Movimento ed accumulo dei materiali*

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

2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

*Art. 103 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico*

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
3. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni vincolati dal D.lgs. 42/04; sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.
4. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

*Art. 104 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio*

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988:
  - il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
  - il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
  - lo studio della stabilità dei pendii naturali;
  - il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
  - il progetto di discariche e colmate;
  - il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
  - il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
  - lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
  - lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.
2. Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

*Art. 105 - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota*

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, derivanti da attività in quota, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 97 del 31 gennaio 2012 contenente note di indirizzo e istruzioni tecniche sulle misure preventive protettive per l'applicazione dell'art. 79 bis della L.R. 61/85 e s.m.i..

Ad ultimazione dei lavori dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal

presente articolo.

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

Modalità operative:

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

Documentazione progettuale:

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

Conteggio volumetrico:

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