

## **TESTO COMPARATO**

testo inserito

~~testo eliminato~~

### **testo aggiornato a seguito dei seguenti provvedimenti:**

PRG	DGR 1525	20/03/91	
V1	DGR 2821	15/05/92	Aree contermini PEEP Via Roma
V2	CTR 602	04/08/93	Riduzione fascia cimiteriale
V3	DGR 1758	04/04/95	Aree esterne al CS e E4
V4	DGR 3953	11/11/97	Casa di Riposo
V5	DGR 4634	09/12/98	Ampliamento zona industriale
V6	CC 105	29/12/98	Zona D2 mista lungo SP 104
V7	DGR 189	26/01/99	Via Tabacchi, tratto finale (L. 1/78)
V8	DGR 1175	13/04/99	Sasso di Arre
V9	DGR1346	04/04/00	Manufatti tecnologici in zona D
V10	DGR 1605	11/04/00	Nuovo incrocio in sovrappasso
V11	CC 64	03/07/00	REC
V12	CC 85	01/08/00	Definizione SUA in Zona Ind.
V13	DGR 3538	03/11/00	Recepimento sentenza TAR
V14	CC 13	12/02/01	NTA distribuzione carburanti
V15	CC 28	07/03/01	Localizz. grandi strutture comm.
V16	CC 41	14/06/01	Trasposizione su supp. Informatico
V17	CC 59	21/08/01	Viabilità a nord della D4.4
V18	DGR 3755	21/12/01	Variante generale centro storico
V19	CC 11	28/02/02	Modifica art. 25 delle NTA edifici residenziali E4
V20	DGR 3675	13/12/02	Ampliamento impianti tennis
V21	DGR 4112	30/12/02	Zona per attrezzature km 23 conselvana
V22	CC 58	13/10/03	Incrocio Vie Vittorio Emanuele II e Casette
V23	CC 6	06/02/04	Normativa (NTA e REC)
V24	CC 9	06/02/04	Localizzazione stazioni radiobase telefonia
V25	CC 67	30/09/04	LP 183 Parcheggio Via Einaudi
V26	CC 68	30/09/04	LP 181 Campo calcio Via Vettorato
V27	CC 77	14/10/04	Perimetro SUA parte C1.40
V28	DPGR 563	22/12/04	PIRUEA "Mascagni"
V29	CC 7	10/02/05	Attività agroindustriale
V30	DPGR 41	11/02/05	PIRUEA "Palazzi"
V31	CC 66	30/11/05	LP191 Nuova strada collegamento Via Einaudi
V32	DPGR 258	15/11/06	PIRUEA "Aurora"
V33	CC 17	07/03/07	Impianto di cogeneratore con oli vegetali
V34	DGR 2887	18/09/07	Variante parziale in località Palù
V35	CC 53	15/11/07	Modifica art. 37 REC ricovero attrezzi giardino
V36	CC 13	12/02/08	Via Manfrotto
V37	CC 81	22/12/08	LP191 Via Einaudi
V38	CC 16	21/02/09	Modifica alcuni art. REC e NTA
V39	CC 51	12/06/09	LP192 Pista ciclabile Via Terrassa
V40	CC 40	11/06/10	LP224 Rotonda Via Olmo
V41	CC 80	30/11/10	S.U.A.P. Ditta EPTANORD
V42	C.C. 5	08/02/12	Variante parziale n. 42 al. P.R.G. vigente
V43	C.C. 6	08/02/12	Variante parziale n. 43 al. P.R.G. vigente
V44	CC 7	08/02/12	S.U.A.P. Ditta L.B.PLAST
V45	CC 83	27/11/12	S.U.A.P. Ditta ATTIVA spa

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

#### **Art. 1**

##### **CONTENUTO, LIMITI, VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.
2. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di legge.
3. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

#### **Art. 2**

##### **RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGI E DI REGOLAMENTO**

1. Sulla disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:
  - 1) Urbanistica
  - 2) Regime dei suoli
  - 3) Protezione delle bellezze naturali
  - 4) Tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico
  - 5) Edilizia per le zone sismiche
  - 6) Requisiti dei materiali da costruzione
  - 7) Cementi armati
  - 8) Ordinamenti e previdenze professionali
  - 9) Vincolo idrologico
  - 10) Cave e miniere
  - 11) Acque pubbliche, Acquedotti, Elettrodi
  - 12) Proprietà termiche, idrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie
  - 13) Igiene, sanità, polizia mortuaria
  - 14) Ascensori e montacarichi
  - 15) Circolazione stradale
  - 16) Inquinamenti
  - 17) Prevenzione incendi
  - 18) Finanza locale
  - 19) Legge Comunale e Provinciale
  - 20) I.N.V.I.M.
  - 21) Imposta di bollo
  - 22) Autenticazione di copie

- 23) Equo canone
- 24) Risparmio energetico
- 25) Vincoli militari
- 26) Campeggi
- 27) Barriere architettoniche

### **Art. 3**

#### **RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità della legge per i committenti titolari della concessione, i Progettisti ed i Direttori e gli Assuntori dei lavori.
2. I Progettisti ed i Direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edili, Periti Agrari o Dottori in Agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi e Albi Professionali.
3. Per richiamare i singoli professionali ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi delle Società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente Normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, nella veste di Progettisti, di Direttori dei Lavori o Collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino altri dati non conformi alla realtà ed operino in difformità delle norme vigenti o dal Progetto approvato.

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

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

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

2. E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- c bis) variazioni delle destinazioni d'uso con opere a ciò preordinate;
- d) negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
- e) collocamenti, modificazioni e rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi;
- i) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- l) costruzione di locali nel sottosuolo;
- m) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, etc.);
- n) depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
- o) costruzioni prefabbricate (locali, box, tettoie, containers, etc.);
- p) collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate, box del tipo a tartaruga o a pantografo, cassette ad uso rispostiglio o ricovero attrezzi minuti da giardino o simili.

3. Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.

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

### **Art. 5 bis INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. I seguenti interventi sono subordinati alle denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della Legge 23.12.1996, n. 662, come modificata con DL 25.03.1997, n. 67 convertito in Legge 23.05.1997, n. 135:

- 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, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D. Min. LL.PP. 2 aprile 1968, non modificchino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano 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 contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto sui cui insiste il fabbricato.

2. La facoltà della presentazione della DIA è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del DL 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431, o della Legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazioni, immediatamente operative, e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati.

3. La DIA deve essere corredata dall'indicazione dell'Impresa a cui si intende affidare i lavori.

4. La DIA è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

5. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di DIA è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme statali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

6. Nei casi di cui al primo comma, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la DIA, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché da opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al Regolamento Edilizio Comunale vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

7. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

8. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p.; in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui sopra, il Responsabile del Procedimento ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

9. L'esecuzione delle opere in assenza o in difformità dalla DIA comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a un milione di Lit.

10. In caso di DIA effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima.

11. La mancata DIA non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

12. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 dell'art. 2 del c.p. per le opere e gli interventi anteriori alla data del 1° gennaio 1997.

13. Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni, tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle DIA dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

14. Nei casi di cui al comma 1, ove entro il termine indicato dei venti giorni dalla presentazione della DIA, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Servizio notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

15. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova DIA qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni od integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assenti, comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

## **Art. 6**

### **OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE**

1. Non sono soggette a concessione, ~~ed~~ autorizzazione o denuncia di inizio attività:
- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinata dal Sindaco e o dal Responsabile del Servizio Tecnico;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni. I lavori dovranno essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti.
  - c) la costruzione di baracche da cantiere, nelle quali sia esclusa la permanenza

notturna degli addetti;

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

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

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

g) protezioni stagionali per attività agricole e/o di giardinaggio;

h) installazione di *stands*, *boxes*, padiglioni, costituiti da strutture leggere in occasione di manifestazioni pubbliche, limitatamente al periodo di svolgimento delle stesse.

## **Art. 7**

### **OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

1. Per le opere da eseguire dal Comune la deliberazione, con la quale il progetto è approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia, dell'autorizzazione edilizia e della DIA.

2. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali, paesistiche.

## **Art. 8**

### **OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

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

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

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

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

procedure per la realizzazione di opere di Amministrazioni Statali.

#### **Art. 9**

##### DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

1. Le domande di permesso di costruire ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, , redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova di avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile del Servizio Tecnico con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

2. Il Responsabile del Servizio Tecnico può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati e di cui al comma precedente.

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

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

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

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

7. Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

9. Tale interruzione dei termini viene consentita una volta sola. Il Responsabile del Servizio Tecnico provvede, sentiti la Commissione Edilizia l' U.L.S.S. Settore Igiene Pubblica (a seconda della competenza).

10. Il Responsabile del Servizio Tecnico, chiede ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente.

11. Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 51.

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

13 I permessi di costruire rilasciati su territori soggetti a concessione a lottizzare, dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed



essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

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

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

2. Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

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

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

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

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

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

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

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

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

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

g - l'indicazione dei materiali e dei colori;

h - schema di massima degli impianti e quote

i - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente calcolato su rilievo topografico, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area

destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

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

m - riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;

n - relazione tecnica relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici - ai sensi della Legge 30.04.1976 n. 373 ed ai sensi del D.M. 23.11.1982 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 330 del 01.12.1982 per gli edifici industriali ed artigianali, da presentarsi prima dell'inizio dei lavori;

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

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

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

r - copia progetto su supporto informatico (dwg)

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

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

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

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

a - sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20

b - l'indicazione dei materiali impiegati;

c - planimetria in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi necessari per il tracciamento;

d - sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.

D - Per le demolizioni di edifici:

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

b - adeguata documentazione fotografica.

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

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

b - estratto del P.R.G. con evidenziata l'area da lottizzare;

c - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

d - rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 ml., con la indicazione del terreno, delle strade o dei fabbricati esistenti (con le relative quote planialtimetriche) e delle reti tecnologiche esistenti;

e - progetto di lottizzazione quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, etc.);

f - sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, etc.;

g - l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;

h - documentazione fotografica con coni visuali;

i - prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato dall'Amministrazione Comunale, il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, redatto in base alle risultanze dei frazionamenti approvati.

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

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

b - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

G - Per le opere di manutenzione straordinaria

a - relazione descrittiva dei lavori

b - documentazione fotografica

H - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a - piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;

b - almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100.

#### **Art. 11**

##### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. I provvedimenti del Responsabile del Servizio Tecnico sono notificati al richiedente, al recapito indicato nella domanda, 60 giorni dalla data di presentazione della domanda stessa, quale risulta dal protocollo comunale o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Responsabile del Servizio Tecnico.

2. I dati inerenti alle concessioni elencate nell'articolo 4), sono pubblicati all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi a decorrere dal primo giorno festivo dopo la data del rilascio dell'autorizzazione stessa.

3. La concessione è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale ove chiunque può prendere visione, previa domanda scritta al Responsabile del Servizio Tecnico.

4. La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle Leggi vigenti e dei rimborsi di cui ai successivi articoli 14 e 16.

5. La concessione non costituisce prova della legittimità o rispondenza delle opere alle leggi e regolamenti in vigore; essa non esonera il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria responsabilità rimanendo sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico non contenga espressa menzione al riguardo.

#### **Art. 12**

##### **AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitanti giorno 1,250;

b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10.05.1976 n. 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche bionde e nere.

#### **Art. 13**

##### **ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

**Art. 14**  
**TITOLARI**

1. Il Committente titolare permesso di costruire il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili per ogni violazione delle norme generali e di regolamento, nonché delle modalità esecutive indicate nella concessione od autorizzazione.
2. Per le opere pubbliche si richiama integralmente l'art. 77 della L.R. 61/85.

**Art. 15**  
**VALIDITA'**

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere fissati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica; il termine, entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.
3. L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione od autorizzazione consente al Responsabile del Servizio Tecnico l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.
4. Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire concernente la parte non ultimata.
5. Il permesso di costruire è trasferibili ai successori od aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati nel sesto comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10
6. In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro il termine finale di 3 anni o quello determinato ai sensi del secondo comma e terzo comma.

**Art. 16**  
**CONTRIBUTO**

1. Il contributo per il rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese per gli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

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

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

4. La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è rateizzabile in non più di quattro rate semestrali, purché i concessionari prestino ai Comuni opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 3 gennaio 1978, n. 1.

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

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

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

7. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera e) del presente comma, il Sindaco provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito a norma del R.D. 14.04.1910, n. 639.

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

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

## **Art. 17**

### **DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

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

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

4. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione relativo ad interventi di ristrutturazione, ivi compresi gli ampliamenti che non comportano aumento della superficie utile di calpestio, è pari a quello calcolato per interventi di nuova edificazione moltiplicato per 0,20.

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

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

#### **Art. 18**

##### **DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

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

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

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

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

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

#### **Art. 19**

##### **SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

**Art. 20****ESENZIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE**

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

**Art. 21****AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE**

1. La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

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

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

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

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

5. La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico contenga espressa menzione al riguardo.

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

**Articolo 22****EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

1. La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.



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

1. La Commissione Edilizia Comunale è l'organo consultivo del Comune. Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da due membri di diritto.

2. Sono sempre membri di diritto:

- il Responsabile del Servizio Tecnico;
- il tecnico istruttore del procedimento in esame.

3. Sei membri sono eletti dal Consiglio Comunale scelti tra esperti, con voto limitato ad uno, di cui almeno un ingegnere ed un architetto, scelti tra tecnici indicati in terne dai rispettivi ordini professionali.

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

4. Limitatamente all'espressione di pareri in materia di protezione delle bellezze naturali la Commissione è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materia ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

Il parere della Commissione, con la partecipazione di almeno uno degli esperti costituisce parere ai fini del rilascio degli atti autorizzativi relativi ad opere o lavori sottoposti alla disciplina della L.R.31.10.94 n°63.

5. Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un dipendente comunale, senza diritto di voto.

6. I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di cinque anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

7. I pareri della Commissione Edilizia Comunale sono obbligatori nei seguenti casi:

- a) strumenti urbanistici generali, attuativi e relativi varianti;
- b) richieste di permessi di costruire, ad esclusione degli interventi di cui all'art. 3, punti e.5, e.6 ed e.7 del TU e degli interventi su edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C e D;
- c) interventi edilizi ed urbanistici su beni culturali ed ambientali di cui al decreto legislativo 490/29.10.1999.

8. Il Responsabile del procedimento può sentire il parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altro caso che ritenga opportuno, in presenza di elementi significativi dal punto di vista della trasformazione edilizia.

9. I pareri espressi dalla Commissione non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio Tecnico; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare comunicazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla Commissione Edilizia nella sua prima successiva seduta.

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

In coerenza al principio della pari opportunità tra uomo e donna ciascuno dei due sessi dovrà essere rappresentato nella Commissione.

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

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

1. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del

Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

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

3. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza dal Presidente, del Segretario e di almeno quattro membri.

4. Qualora, uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

5. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

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

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

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

10. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

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

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

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

1. Il titolare della concessione di cui all'art. 4, tranne i punti b), c), d), o), g) o della concessione di cui all'art. 20, prima di dare inizio ai lavori può chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale od il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua un sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
3. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personalmente personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

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

1. Il periodo di un anno, entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.
2. Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di abitabilità e agibilità.
3. Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si s'intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti od alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 21.
5. Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico.
6. Unitamente all'inizio dei lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla L. 05/11/1971 n. 1086 e 10/91.
7. Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore dei Lavori, essi devono risultare ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori. In tal caso, la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

### **Art. 28**

## **OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E DI SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio competente ed ottenere la concessione.
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 nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile del Servizio Tecnico ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio Tecnico subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

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

1. Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.
2. Per tale vigilanza il Responsabile del Servizio Tecnico si avvale di agenti da lui delegati.
3. Il Responsabile del Servizio Tecnico, in particolare, esercita la vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
4. Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti Autorità nei modi e nei termini previsti dalle Leggi vigenti.
5. I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal D.P.R. 14.04.1910 n. 639.

### **Art. 30 ANNULLAMENTO DEL P.D.C.**

1. La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.
2. Vanno applicate le disposizioni di cui all'art. 98 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

**Art. 31**  
**RISCOSSIONE DELLE SOMME**

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

**Art. 32**  
**PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE OD IN DIFFORMITA'**

1. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 della Legge 27 Giugno 1985, n. 61.

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

### **Art. 33 COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA'**

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, il Titolare del permesso di costruire deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico il certificato di abitabilità agibilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 71 o di agibilità per manufatti, allegando alla domanda:

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

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

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

4. Si richiama il disposto della legge 05.11.1971 n. 1086.

5. Il Responsabile del Servizio Tecnico ha comunque la facoltà, qualora a suo giudizio ed opportunità, di richiedere un certificato di collaudo anche per le opere, manufatti od impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

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

### **Art. 34 AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

1. Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 78 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 80, i nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

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

3. I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 33.

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

### **Sezione 1.01 TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE**

#### **Art. 35 CORTILE E LASTRICI SOLARI**

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte finestrate, deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
3. Ove il cortile non sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1, lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
7. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 36.

#### **Art. 36 CHIOSTRINE**

1. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.
2. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio di diametro ml. 3.00.
3. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
4. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.



**Art. 37****COSTRUZIONI ACCESSORIE**

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

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

3. E' ammessa la realizzazione a confine di locali accessori di altezza media non superiore a mt. 2.50, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati contestualmente interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione, con una superficie massima copribile pari al 10% dell'area occupata dai fabbricati esistenti.

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

5. Non costituiscono superficie coperta e volume ai fini urbanistici i seguenti manufatti:

1. I ricoveri per gli attrezzi da giardino (in struttura lignea, della superficie coperta massima lorda di mq ~~6-9~~ ed altezza media non superiore a ml 2.2, con tetto a due spioventi e dotati di finestrelle per aerazione);
2. i box auto (tartaruga) della dimensione massima atta a garantire la copertura di un posto auto, in qualsiasi zona del territorio comunale potranno essere ubicati, con consenso scritto da parte dei proprietari confinanti, anche a distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati (ma non dal ciglio stradale) inferiore al limite previsto per la specifica zona. Senza il consenso di cui sopra, devono essere installati ad almeno 1.5 ml dal confine di proprietà.
3. i pergolati orizzontali aperti su tutti i lati e privi di copertura rigida e impermeabile (altezza massima all'intradosso ml 2.4) in qualsiasi zona del territorio comunale siano costruiti; tali manufatti potranno essere ubicati, con consenso espresso con dichiarazione scritta da parte dei proprietari confinanti, anche a distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati (ma non dal ciglio stradale) inferiore al limite previsto per la specifica zona. Senza il consenso di cui sopra, devono essere installati ad almeno 1.5 ml dal confine di proprietà. In ogni modo, ogni elemento costruttivo verticale, orizzontale o altro, dovrà rispettare detta distanza minima di ml. 1.50 dal confine. Nel rispetto del precedente capoverso, gli oggetti, gli sporti ed ogni altro elemento costruttivo non devono comunque essere superiori a cm 50 su ogni lato.

I manufatti di cui al presente comma possono essere realizzati anche fuori degli ambiti di massimo inviluppo dei fabbricati previsti dai piani urbanistici attuativi; in questo caso dovranno essere coordinati, all'interno dello stesso piano urbanistico attuativo, per ubicazione rispetto al lotto, dimensioni planimetriche, altezza e materiali di finitura. Nel caso di edifici a blocco (condominali) potrà essere costruito un solo manufatto isolato della dimensione massima di 3 mq. per unità immobiliare e di 30 mq in totale.

Le costruzioni di cui ai punti 1) e 2) del presente articolo possono essere posizionate previa comunicazione (attività edilizia libera) allo sportello unico per l'edilizia.

### **Art. 38**

#### **PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

1. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità abitativa, anche esterno all'abitazione.

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

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

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

5. La realizzazione di cabine elettriche di trasformazione possono essere realizzate in tutte le zone territoriali omogenee del territorio comunale (ad esclusione delle ZTO F), con i seguenti criteri:

- a) all'interno di edifici ad uso residenziale solo in presenza di adeguate schermature del campo elettromagnetico;
- b) all'interno di edifici con destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, industriale, scolastico, sanitario, ecc. con adeguate schermature del campo elettromagnetico e con vani contermini destinati a servizi, magazzini, depositi, dove cioè non sia prevista una presenza prolungata di persone;
- c) deve essere rispettata la distanza minima di 5 ml da aree destinate all'istruzione, ad attrezzature di interesse comune, a parco-gioco-sport sia dal PRG che dagli eventuali strumenti urbanistici attuativi.

### **TITOLO III**

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

##### **Art. 39**

##### **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 Responsabile del Servizio Tecnico, ~~sentita la Commissione Edilizia~~, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico, ~~sentita la Commissione Edilizia~~, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Responsabile del Servizio Tecnico può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

##### **Art. 40**

##### **DECORO DEGLI SPAZI**

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

**Art. 41****ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ~~ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO~~**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel seguente modo:
  - a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b) oltre i 5.00 ml. 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. 1.00.
2. In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.
3. Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1.20.
4. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
5. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per le tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede: l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;  
 Nelle zone residenziali B e C potranno essere installate previa comunicazione (attività edilizia libera) allo sportello unico per l'edilizia.;
  - 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.
  - c) le targhe e le insegne della dimensione massima di cm. 40x30 addossate ai fabbricati potranno essere installate previa comunicazione (attività edilizia libera) allo sportello unico per l'edilizia.
6. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne, prospettanti su spazi pubblici.
7. I serramenti, prospettanti spazi aperti al pubblico ad un'altezza inferiore a ml. 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
8. Gli impianti tecnologici (unità esterna condizionatori, antenna parabolica, etc) dovranno essere posizionati in area non visibile dalla pubblica via, se ciò non fosse possibile dovranno essere mascherati come da indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale; questi se inseriti in fabbricati e/o aree non soggetti ad alcun vincolo, potranno essere affissi previa comunicazione (attività edilizia libera) allo sportello unico per l'edilizia.

**Art. 42****BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 Legge 30 Marzo 1971, n. 118 e successive eventuali

modificazioni (D.P.R. 384/78).

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

3. Oltre alle provvidenze di cui all'art. 42 - 2° comma, dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.

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

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

6. Il Responsabile del Servizio Tecnico può comunque imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

#### **Art. 43**

##### **COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

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

#### **Art. 44**

##### **RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE E ACCESSI CARRAI**

1. Per recinzioni delle aree private, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, etc., e non superare complessivamente l'altezza di m. 1.50 (max 50 cm. per la parte cieca), misurata dalla quota media del piano stradale prospettante; dal piano di campagna per i confini interni. Le recinzioni che sono realizzate in sola muratura non dovranno superare l'altezza di ml 1. Il Responsabile del Servizio Tecnico, ~~sentita la Commissione Edilizia~~, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali od a essi assimilabili o negli insediamenti produttivi indipendentemente dalla destinazione d'uso, valgono le norme di cui al comma a); è consentita l'altezza massima di ml. 3 per documentate esigenze;
- c) nelle sottozone agricole E1, E2, E3, e' ammessa la recinzione dell'area di pertinenza del solo fabbricato residenziale. La recinzione verso strada avrà le stesse caratteristiche previste al precedente punto a) del presente articolo; negli altri lati la recinzione dovrà essere in rete metallica con stanti in ferro;
- d) gli accessi pedonali e carrabili dovranno essere realizzati con forma semplice.

2. Le recinzioni devono essere prive di sporgenze, contudenti e/o pericolose

all'incolumità.

3. I nuovi accessi carrai (e/o modificazione degli esistenti) dovranno prevedere un arretramento del cancello carraio di mt 5.00 rispetto al limite del ciglio stradale, ove questo non fosse possibile, per la conformazione del lotto, l'apertura dovrà essere di tipo automatico.

#### **Art. 45 ALBERATURE**

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

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

#### **Art. 46 COPERTURE**

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

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

3. E' ammesso l'uso della tegola sottocoppo.

#### **Art. 47 SCALE**

1. Nella nuova edificazione, sono ammesse le scale esterne fino all'altezza di ml. 1.00 da quota campagna. Nelle ristrutturazioni è ammesso l'uso di scale esterne fino al raggiungimento del piano primo.

2. Nella zona omogenea A, è fatto assoluto divieto di realizzare scale esterne.

3. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

4. Restano ferme le opere di adeguamento disciplinare - prevenzione incendi (scala di sicurezza, etc.).

5. Il parapetto, che costituisce la difesa verso il vuoto, deve avere un'altezza minima di 1,00 m, essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10 e realizzato con elementi verticali non scalabili. In corrispondenza dell'interruzione del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino. Il corrimano deve essere posto ad un'altezza compresa tra 0,90 e 1 m.; è opportuno

prevedere un corrimano per bambini posto ad un'altezza di 0,75 m. Se il corrimano è installato su un parapetto od una parete piena, deve essere distante almeno 4 cm dalla stessa.

#### **Art. 48 MARCIAPIEDI**

1. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici, il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
3. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia stato effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
4. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto e' a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.
5. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimane compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico e privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.
6. Il dislivello tra il marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve superare i 15 cm.; la larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote:
  - a) larghezza minima 200 cm;
  - b) percorso piano, privo di strozzature, assenza di arredi sporgenti e non in nicchia;
  - c) possibilità di inversione di marcia almeno ogni 100 m, materiali di facile percezione visiva ed acustica per dividere gli spazi pedonali da quelli non pavimentati, superamento di eventuali dislivelli con rampe evidenziate con variazioni cromatiche della pavimentazione;
  - d) pavimentazione antisdrucciolevole;
  - e) devono essere installati grigliati le cui maglie presentino vuoti da non costituire pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno o simili (non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro); gli eventuali elementi paralleli devono essere posti ortogonalmente al senso di marcia.
  - f) pendenza trasversale massima dell' 1%.

#### **Art. 49 PORTICI**

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

4. Il Responsabile del Servizio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminati, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
8. I portici pubblici o di uso pubblico non costituiscono volumetria ai fini urbanistici.
9. I portici privati con profondità superiore a 120 cm, aperti su uno-due-tre lati, non costituiscono volume urbanistico quando la loro superficie lorda non supera il 30% della superficie coperta complessiva del manufatto, con un massimo di 40 mq per edifici condominiali e per unità immobiliare nelle tipologie uni-bi-schiera.



### **TITOLO III PRESCRIZIONE DI CARATTERE SPECIALE**

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

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

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

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

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

#### **Art. 51 INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

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

#### **Art. 52 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO**

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

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

#### **Art. 53 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale turistica;

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

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 sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **Art. 54**

##### **(i) NUMERI CIVICI**

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

2. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

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

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

#### **Art. 55**

##### **1) IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

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

3. E' vietato realizzare sbancamenti di terreni a scopo edificatorio.

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

#### **Art. 56**

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

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

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

#### **Art. 57**

##### **PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

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

3. I locali di piano terra, agibili ai sensi del successivo articolo 73, devono avere una quota minima di 10 cm dalla quota zero riferita a quota marciapiede o quota strada (se priva di marciapiede) su terreni pianeggianti o al terreno circostante su

terreni inclinati (non artificiosamente).

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

#### **Art. 58**

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

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

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

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

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

5. Si richiama il disposto degli artt. 99 e segg.

#### **Art. 59**

#### **ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

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

#### **Art. 60**

#### **FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

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

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

## **TITOLO II FOGNATURE**

### **Art. 61 CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

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

### **Art. 62 CONDOTTI CHIUSI**

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

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

### **Art. 63 DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

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

2. Il Responsabile del Servizio Tecnico ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

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

### **Art. 64 ALLACCIAMENTI**

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

acque usate.

#### **Art. 65**

##### **FOGNATURA DELLE LOTTIZZAZIONI**

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Responsabile del Servizio Tecnico ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quello esistente e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.
3. Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzante deve prevedere i programmi relativi, il lottizzante deve prevedere, secondo le prescrizioni del Comune, la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, le cui acque di rifiuto dovranno ottenere le previste autorizzazioni per lo scarico.

#### **Art. 66**

##### **FOGNATURE SINGOLE**

1. In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate direttamente nella rete pluviale.
2. Le fosse di raccolta delle acque nere devono essere del tipo a perfetta tenuta e vuotatura periodica con esclusione assoluta dei pozzi perdenti.
3. Per le zone E, lo smaltimento dei liquami dovrà avvenire con la vasca Imhoff e sub-irrigazione.

#### **Art. 67**

##### **CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE**

1. Le condutture che convogliano le acque usate, devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le superfici piane degli edifici, esposte alle acque meteoriche devono essere costruite in modo tale da permettere il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
4. Le acque meteoriche, qualora la copertura, le terrazze, le pensiline, i poggiali e ballatoi prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale, se esterno, costruito con tubazione in ghisa od acciaio, per una altezza non inferiore a ml. 2,00

5. Sono consentiti i deviazioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche

*(l'art. 68 è stato totalmente stralciato)*

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

#### **Art. 69 PARAMETRI ABITATIVI**

1. In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie non inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.
3. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
4. Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie, complessiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.
5. La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 05.08.1978, n. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

#### **Art. 70 CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI**

1. Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza virtuale non superiore a m 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
  - b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve altezze previste dal successivo articolo, non superiore a m 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a m 2,40.
2. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:
  - a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della Legge 27.05.1965, n. 166;
  - b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori alle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a metri 2.70, per gli ambienti abitativi, e metri 2.40 per i vani accessori.
3. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quelle contenute nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.



## **Art. 71 LOCALI ABITABILI**

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

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

3. I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) la superficie minima di pavimento di almeno 8,00 mq, con larghezza minima di m. 2,00;
- b) cubatura minima di mc 22,00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a m. 2,70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m 2,40;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale (negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, può essere ammessa anche una superficie illuminante inferiore quando ciò sia giustificato da esigenze di recupero, di rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e decorative o da particolari scelte compositive).

4. Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, commerciali ed artigianali di servizio, è prescritta l'altezza minima di m. 3,00; per tali destinazioni è ammessa l'altezza minima m 2,70 :

- nelle zone territoriali omogenee di tipo A;
- nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente assoggettato a gradi di tutela o a strumento urbanistico attuativo di "piano di recupero";

in ogni caso, l'applicazione della deroga dell'altezza interna di ml. 2.70 è ammessa limitatamente alle suddette due fattispecie e a seguito dell'esame da parte dell'ufficio tecnico comunale della sussistenza di situazioni derivanti da :

- vincoli e/o gradi di tutela preordinati,
- elementi strutturali e/o storico-architettonici,

che di fatto impediscono il rispetto della prescritta l'altezza minima di m. 3,00. Detti aspetti dovranno essere comprovati mediante documentazione tecnica, grafica, storica, descrittiva, fotografica, ecc.

5. Per i negozi alti almeno m. 4,60, sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.

## **Art. 72 SOTTOTETTI E MANSARDE**

1. I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 69, ed essere opportunamente isolati termicamente.

2. L'altezza dei locali ricavabili nei sottotetti se adibiti ad abitazione deve essere:
  - se agibile, h media 2,70 m, con un minimo 1,60 m;
  - se non agibile, h media 2,00 m, con minimo 1,20 m.
3. Anche se non adibiti ad abitazione, i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.
4. Limitatamente ai sottotetti esistenti al 31.12.1998, l'altezza utile media dei locali agibili non può essere inferiore a 2,40 metri; per i locali adibiti a servizi (quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni) la stessa è ridotta a 2,20 metri.
5. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 m per la superficie utile.
6. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie utile del vano.
7. Tali interventi di recupero devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.
8. Le aperture nelle falde dovranno essere eseguite, di norma, in andamento di falda; sono ammesse soluzioni diverse, compatibilmente con i caratteri di tutela dell'edificio.
9. non vengono computati nel volume urbanistico i sottotetti aventi le seguenti caratteristiche :
  - realizzati al livello (piano) superiore rispetto all'ultimo piano adibito a locali agibili (non cioè complanare);
  - altezza media non superiore a ml. 2.00;
  - pendenza delle falde di copertura non superiore 35%;
  - destinate a locale accessorio e prive di pareti e/o elementi divisorii interni.

### **Art. 73 CUCINE**

1. Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 71, devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

### **Art. 74 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

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

- a) superficie non inferiore a mq 4,00 (ulteriori servizi in aggiunta al primo, dovranno avere superficie non inferiore a mq 2,50);
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

2. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di m 1,80.

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

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

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

#### **Art. 75**

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

1. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1.20, nel caso di nuove costruzioni.

2. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad un alloggio è ammessa la larghezza minima di m 0,90. Le scale interne all'unità immobiliare possono essere anche del tipo a chiocciola, con un diametro minimo di 140 cm, quando le stesse servono da collegamento tra vani abitabili e vani di uso accessorio o di sottotetti non abitabili.

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

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

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

6. In tutti i nuovi fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 59. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

7. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere le caratteristiche specificate al precedente articolo 47.

8. In conformità all'art. 19 della Legge 27 Maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

**Art. 76****CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

**Art. 77****2) LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

1. I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2.40 (non abitabili).
2. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 57.
3. Debbono altresì avere soglie elevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

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

### **Art. 78 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

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

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

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

### **Art. 79 BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

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

### **Art. 80 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 e per quelli ad essi sussidiari.

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

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

### **Art. 81 EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone agricole valgono le disposizioni dei precedenti

articoli e seguenti.

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

## **Art. 82**

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

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

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

3. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

5. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

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

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

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

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

## **TITOLO IV BIS – IMPIANTI FISSI E MOBILI A RADIOFREQUENZA**

### *Art. 82 bis – CAMPO DI APPLICAZIONE*

1. Le disposizioni del presente titolo disciplinano l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia relativi all'installazione, alle modifiche, all'adeguamento ed alla rimozione degli impianti mobili e fissi a radiofrequenza, operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz.

2. Tali strutture sono meglio specificate all'art. 87 del D. Lgs.01.08.2003 n. 259.

3. Eventuali prossimi insediamenti d'impianti radiotelevisivi, anche con tecnologia digitale (ad esempio DVT e DAB) dovranno essere installati solamente su aree che verranno individuate dall'Amministrazione Comunale, comunque diverse da quelle occupate dalle stazioni radio base per telefonia mobile.

### *Art. 82 ter – LOCALIZZAZIONE*

1. Le uniche localizzazioni del territorio comunale dove possono essere installati gli impianti a radiofrequenza di cui al precedente articolo sono quelle individuate nelle planimetrie di zonizzazione del PRG con apposita simbologia (n. 56).

### *Art. 82 quater – PROCEDURA*

1. L'installazione degli impianti di cui all'art. 82 bis è subordinata a denuncia di inizio attività per il combinato disposto dell'art. 3 c. 1 lettera e4) ed art. 22 del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i.

2. La documentazione tecnica e cartografica è quella prevista dal D.Lgs. 01.08.03 n. 259.

3. All'ultimazione dei lavori, dovrà essere effettuata una verifica funzionale degli impianti, che saranno oggetto di misurazione del campo elettromagnetico con le apparecchiature simulanti la massima espansione prevista dall'impianto stesso. Tale verifica funzionale deve essere eseguita dall'ARPAV a spese del Gestore.

### *Art. 82 quinquies – SOGGETTI*

1. I titoli abilitativi saranno rilasciati ai gestori (anche nel caso di impianti radiotelevisivi od altro), con assoluto divieto di rilascio alle ditte installatrici delle strutture (tralicci od altro).

### *Art. 82 sexies – CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE*

1. Le strutture dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie tali da garantire il miglior inserimento sotto l'aspetto ambientale, adottando soluzioni progettuali di particolare pregio estetico e dovranno essere realizzate con sistemi strutturali tali da garantire la sicurezza sotto l'aspetto statico ed esecutivo. Per mitigare l'impatto visivo delle strutture, sono vietati i tralicci o pali poligonali con sbracci.

2. Salvo motivi di ordine tecnico, è obbligatorio l'uso comune di un unico palo/traliccio tra più Gestori (co-siting), nel limite massimo di due, con predisposizione per il terzo Gestore.

3. I sistemi radianti di ogni Gestore saranno costituiti da un massimo di due antenne per settore (massimo sei antenne per un impianto trisettoriale bibanda) e le bande utilizzate saranno al massimo due.

4. Nel caso di impianti multipli deve essere valutata la loro massima espansione. Il campo elettrico complessivo nel territorio circostante è dato dalla somma algebrica dei contributi di ogni impianto sommato al fondo esistente.

5. Devono essere previsti idonei sistemi di mascheramento visivo alla base del traliccio e deve essere installato un cartello, della dimensione minima di m 2 \* 1, che evidenzia la presenza di sistemi radianti mascherati.

6. Per limitare l'irradiazione verso il basso dei segnali, i tralicci che supportano le antenne più basse devono avere un'altezza tale che il centro elettrico del sistema radiante più basso sia posizionato ad almeno 30 metri dal suolo.

7. La massima altezza dei tralicci è limitata a 40 metri dal suolo, mentre le antenne non devono essere installate ad una altezza inferiore a 28 metri dal suolo.

8. Qualora fosse accertato, nell'esame dei progetti, la presenza di marcati lobi secondari verso la base del traliccio o nelle immediate vicinanze, verificato che vi sia stazionamento o qualsiasi attività oltre quattro ore al giorno, anche se sporadicamente, devono essere realizzate una o più piattaforme schermanti, di adeguate dimensioni, per impedire l'irradiazione di questi segnali verso il basso.

9. I Gestori o comunque chiunque gestisca a qualsiasi titolo gli impianti di telefonia mobile è obbligato a conservare e mantenere con cura detti impianti, sia sotto il profilo estetico e di decoro, sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione eventualmente adottate al fine del contenimento delle emissioni.

10. I Gestori o comunque chiunque gestisca a qualsiasi titolo gli impianti di telefonia mobile è obbligato ad adottare la tecnologia più aggiornata che consenta una riduzione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

11. La mancanza o la carenza di interventi di manutenzione che possano pregiudicare l'incolumità delle persone o la salute pubblica, comporta l'avvio delle procedure per la disattivazione dell'impianto.

#### *Art. 82 septies – IMPIANTI PROVVISORI*

1. Gli impianti provvisori per telefonia mobile, definiti anche come carrabili o antenne mobili, sono equiparati in tutto agli impianti fissi.

2. La loro installazione non può comunque essere autorizzata per un periodo superiore a sei mesi.

#### *Art. 82 octies – IMPIANTI ESISTENTI*

1. Per gli impianti esistenti installati su siti non previsti dal presente regolamento, è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, senza alcuna modifica. Ogni loro trasformazione è soggetta a nuova autorizzazione.

2. Verranno attivate procedure negoziate per il trasferimento degli impianti esistenti nei siti idonei individuati dall'Amministrazione Comunale. Il trasferimento dovrà avvenire entro il 31.12.2006.

#### *Art. 82 nonies – ATTIVITA' DI CONTROLLO*

1. L'Amministrazione Comunale, avvalendosi dell'A.R.P.A.V., dell'U.L.S.S. di competenza o della Polizia Municipale, potrà provvedere alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto e alle condizioni previste per l'impianto in esercizio, ed alla veridicità delle dichiarazioni, tramite misurazioni del campo elettromagnetico.

2. Il Comune predisporrà, a propria cura e spesa, un sistema di rilevazione automatica dei valori di campo elettromagnetico emesso dall'impianto. La centralina di monitoraggio dovrà essere installata su indicazioni di un tecnico di fiducia dell'Amministrazione o dell'ARPAV e dovrà consentire l'invio automatico dei dati in un terminale di lettura da installarsi presso la sede comunale.

3. Nel caso di superamento dei limiti stabiliti dalla normativa vigente e di tutte le condizioni e prescrizioni previste, verrà emessa ordinanza per il ripristino delle condizioni prescritte.

4. Scaduto il termine concesso per l'adeguamento, richiamate le competenze in materia di igiene e sanità pubblica (art. 54 del D. Lgs. 267/2000), il Sindaco emetterà ordinanza di disattivazione dell'impianto.



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

### **Sezione 1.02 TITOLO I NORME DI BUONA CONDOTTA**

#### **Art. 83 STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

#### **Art. 84 MANUTENZIONE E RESTAURI**

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

#### **Art. 85 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

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

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

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

### **Art. 86**

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

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

### **Art. 87**

#### **IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

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

### **Art. 88**

#### **NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

1. E' previsto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:
  - a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m;
  - b) edifici industriali ed artigianali (quelli necessari);
  - c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
  - d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
  - e) edifici a struttura metallica;
  - f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq (o con più di nove automezzi);
  - g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
    - riscaldamento di ambienti
    - produzione di acqua calda per edifici civili
    - cucine e lavaggio stoviglie
    - sterilizzazione e disinfezione mediche
    - lavaggio biancheria e simili
    - distribuzione rifiuti (inceneritori)
    - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani
  - h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali
  - i) impianti di ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 m. ed aventi corsa superiore a 20 m.
2. Il certificato di abitabilità o agibilità, potrà per tali edifici, essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

**Art. 89****PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

1. I cortili devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati od interrati.
3. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano 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.
4. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1,00, rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
5. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

**Art. 90****USO DI GAS IN CONTENITORI**

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

**Art. 91****COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

1. Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo '90, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### TITOLO III RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

#### Art. 92 SPESA DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla Legge 30.04.1976 n. 373, al D.P.R. 28.06.1977, n. 1052 e al D.M. 10.03.1977.

2. Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

#### Art. 93 POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

1. I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita ad ogni metro cubo di volume abitabile ed a ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o uguale ai valori di  $G_o$  indicati nella seguente tabella:

Tipo di edificio	Volume abitabile	$G_o$ (Kcal/hm <sup>3</sup> * C)
indipendente	Inder. A 250 mc	0,8
Indipendente	Tra 250 e 600 mc (estremi esclusi)	0,7
Indipendente	Oltre 600 mc	0,6
Non indipendente	Qualunque	0,6

In cui:

Per volume abitabile si intende quello definito all'art. 118.

Per edificio indipendente si intende la casa singola isolata od a schiera.

2. Tali valori  $G_o$  tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

#### Art. 94 PROGETTO DELL'IMPIANTO

1. Il progetto dell'impianto termico dovrà:

a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18 gradi);

b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di meno 5 gradi, tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;

c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo dell'aria di una volta all'ora il volume abitabile;

d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti dell'art. 95, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18 gradi).

2. Il Direttore dei lavori ed il Costruttore saranno solidamente responsabili verso il

Committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento.

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

**Art. 95**  
**APERTURA VETRATE**

1. La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 71 - 74 - 75, dovrà essere ridotta in modo da contemplare le apposite esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

2. Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al secondo comma dell'art. 94, senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

**Art. 96**  
**COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**

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

**Art. 97**  
**INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

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

**Art. 98**  
**REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

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

2. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## **TITOLO IV NORME TECNOLOGICHE**

### **Art. 99 NORME GENERALI**

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

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

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

4. I detti requisiti, sono:

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

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

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

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

### **Art. 100 TERMINOLOGIA**

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

- locale: spazio di volume destinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;
- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è limitato da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo;
- livello sonoro: livello di pressione in un punto determinato, ponderato in funzione

della frequenza;

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

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

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

## **Art. 101**

### **REQUISITI TERMICI IGROTERMICI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 102** **REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

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

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

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

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

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

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

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

f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

## **Art. 103** **REQUISITI ACUSTICI**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 104**

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

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

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

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

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

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

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

7. I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura, qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria. Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti. I servizi, le cucine, ecc., nei quali è prevista la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

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

- servizi igienici:

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

- cabine di cottura:

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

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

- locali di soggiorno: 32 mc

- locali di servizio:

- a) cabina di cottura con tinello: 32 mc
- b) cucina: 24 mc
- c) bagno con più di due apparecchi e vasca: superficie minima 4 mq
- d) bagno con più di due apparecchi e doccia: superficie minima 3,50 mq
- e) gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: superficie minima 2,50 mq

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

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

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

13. Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a

mc/mc h 20.

14. Il coefficiente di ricambio nei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a  $32 \frac{p^3}{Vmc/mc h}$ , con p numero delle persone e V volume del locale in mc

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

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

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

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

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

## **Art. 105**

### **REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

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

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

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

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

5. La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 96.

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione

per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

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

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

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

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

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

10. Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

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

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

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

#### **Art. 106**

##### **REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 107**

##### **REQUISITI ALLA SICUREZZA**

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.
2. Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.
3. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.
4. I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.
5. I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f), dell'art. 102, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.
6. Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.
7. I parapetti non devono essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale.
8. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.
9. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b) ed e), dell'art. 99, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.
10. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in generale, quella degli spazi comuni ed interni degli edifici devono poter essere assicurate anche di notte.
11. L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.
12. I locali destinati all'attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0,80 m, alto 2,50 m
13. Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture devono anche essere dotate di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

**REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHEZZA**

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.
2. La permeabilità all'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare  $5 \text{ mc/h} \cdot \text{m}$ , allorché la sovrappressione è di 10 mm di  $\text{H}_2\text{O}$ .
3. Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali dispositivi di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di  $0,1 \text{ mc/h} \cdot \text{m}$
4. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti,
5. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

**Art. 109****REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'**

1. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto dei trattamenti di disinfestazione e disinfezione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere limitati con operazioni di normale manutenzione.
2. Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.
3. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.
4. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.
5. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

**Art. 110****REQUISITI ECOLOGICI**

1. Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'eccezione più lata, vengano contenuti al massimo.
2. Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non devono superare il valore di  $0,8 \text{ Kcal/m h C}$ .
3. Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati

per edificio o gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

**TITOLO V****Sezione 1.03 CAUTELE DA OSSERVARE DEI LAVORI****Art. 111****OPERE PROVVISORIALI**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni dei fabbricati esistenti, ecc), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o a cose, ed evitare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno od essere scorrevoli ai lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradali e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
7. Tutte le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisoriali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Il Responsabile del Servizio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e servendosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

**Art. 112****SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Gli spazi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate od avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco dei materiali voluminosi



e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

#### **Art. 113**

#### **MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

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

## QUINTA PARTE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

### Art. 114

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI DI MISURAZIONE.

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

a) Indice di edificabilità territoriale (It)

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

b) Indice di edificabilità fondiaria (If)

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

c) Volume del fabbricato (V)

E' il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione:

- delle logge rientranti non più di m 1.20;
- dei portici soggetti a servitù di uso pubblico;
- dei portici aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo 49
- dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.).

Per le abitazioni unifamiliari, bifamiliari e a schiera (senza seminterrato od interrato), non sono computati, ai fini del calcolo del volume per l'applicazione dei rapporti di densità edilizia i *garages*, le cantine e gli accessori vari posti al piano terra che abbiano un'altezza utile non superiore a m 2,40 e non superino il 35% della superficie abitabile o agibile.

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

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto (se non abitabile), serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione e il vano scala al di sopra delle linee di gronda. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

d) Indice di copertura (Ic)

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

e) Superficie lorda (Sl)

E' la superficie lorda ottenuta dividendo per m 3 il volume del fabbricato come

sopra conteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili, con esclusione dei volumi interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art. 117.

#### 6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

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

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

#### 7) Quantità di superficie edificabile

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

- a) applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o della linea intera zona;
- b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;
- c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente articolo 115.

#### 8) Numero dei piani

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

#### 9) Altezze del fabbricato

E' la differenza tra la quota media del terreno ed il punto d'intersezione tra la parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

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

#### 10) Distanze dalle strade

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

#### 11) Distanza dai confini

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

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

#### 12) Distacco dai fabbricati

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

#### 13) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte.

#### **Art.114bis**

#### **CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

In generale la composizione urbanistica delle aree e/o zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo (P. U.A.) dovrà uniformarsi ai seguenti criteri:

Progettazione: deve essere orientata a contribuire, per quanto possibile, alla ricucitura del tessuto urbano.

Edificazione: andrà localizzata, in linea di principio, in continuità all'edilizia esistente avendo attenzione a non creare "lotti in seconda fila". In questo senso, piuttosto di accessi individuali sono preferibili accessi ad ambiti condominiali.

Area a verde privato: dovrà essere complementare all'edificazione ed agli spazi privati in genere.

Le aree pavimentate dei lotti edificabili con funzioni residenziali non dovranno superare il 50% della superficie coperta. Non concorrono a detta quota le superfici sistemate con pavimentazioni parzialmente drenanti tipo grigliati erbosi, masselli di cemento erbosi ed altro.

Area a servizi: dovrà risultare il più possibile continua e rappresentare l'elemento qualificante e di unione tra le varie parti dell'intervento e del tessuto esistente.

Parcheggi pubblici: andranno localizzati, possibilmente, in modo che risultino funzionali sia al nuovo insediamento, sia a quelli limitrofi e tali da essere complementari ed integrativi a quelli privati afferenti al nuovo intervento.

Strade pubbliche: dovranno essere conformate secondo tracciati di massima razionalità, di sezione ed ambientazione idonea al ruolo di ciascun singolo Piano, tali da garantire ogni accorgimento per gli attraversamenti, i percorsi pedonali e ciclabili, ecc..

La larghezza stradale non dovrà essere inferiore a m. 7,00 e la dimensione di una corsia di marcia non dovrà essere inferiore a m. 3, 50.

I marciapiedi dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 e, qualora alberati, larghezza non inferiore a m. 2, 00.

Qualora particolari composizioni urbanistiche lo richiedano è consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione del senso di marcia dei veicoli, di dimensioni tali da consentire di inscrivere un cerchio del diametro di m. 12, per le zone residenziali, e m. 25 per le zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato, pertanto la larghezza

minima non potrà essere inferiore a m. 5, 50. In tal caso l'intersezione con lo spazio pubblico potrà essere delimitata da recinzione.

Parcheeggi privati: in generale i parcheggi privati ed i locali accessori pertinenziali (autorimesse, lavanderie, cantine, ecc.) potranno essere realizzati nei piani interrati o seminterrati, al piano terra degli edifici od in costruzione ad un piano - di altezza non superiore a m. 3,00 - previste come collegamento di fabbricati contigui all'interno di un disegno architettonico complessivo tale da garantirne la massima integrazione compositiva. Le rampe di accesso ai piani interrati dovranno essere opportunamente mitigate e coperte per la massima estensione possibile, secondo quanto specificatamente stabilito dal vigente R.E..

Nei casi di nuovi insediamenti in corrispondenza di ambiti territoriali considerati di particolare pregio ambientale, andrà incentivata l'adozione di sistemi elevatori di tipo elettromeccanico per la zona stallo entrata/uscita dalle autorimesse interrate.

Aree scoperte private - recinzioni: le aree scoperte private andranno, prioritariamente, sistemate a verde.

Le aree sistemate a parcheggio scoperto e le strade private interne di accesso dovranno essere realizzate con modalità e materiali atti a garantire la massima permeabilità del suolo, nel pieno rispetto di quanto stabilito dallo studio di incidenza idraulica effettuato per ciascun Piano.

Sono ammesse recinzioni perimetrali alle aree private, lotti od ambiti unitari, preferibilmente con siepi e rete metallica, elementi di arredo e murature (in particolare per evidenziare gli accessi pedonali e carrabili), oppure sistemi misti muretto - ringhiera per particolari tipologie (lotti - case a schiera), secondo le caratteristiche dimensionali previste dal R.E.. Le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici previsti dallo S.U.A. (strade, marciapiedi, verdi, altro) dovranno essere omogenee, dal punto di vista tipologico-formale e dimensionale, per tutte le aree e/o zone interessate dal Piano.

Divisioni interne agli ambiti e/o lotti andranno realizzate con elementi di arredo, siepi e rete metallica.

Impianti tecnologici privati: dovranno essere realizzati all'interno delle aree private in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti pubblici. Potrà essere concessa la realizzazione di impianti tecnologici privati in aree pubbliche nel caso non vi siano oggettivamente alternative, oppure nel caso che tale soluzione venga imposta dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

Tutte le opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle aree pavimentate, dovranno essere progettate e realizzate con modalità e materiali tali da assicurare la massima permeabilità del suolo nel pieno rispetto di quanto stabilito dallo studio di incidenza idraulica effettuato per ciascun Piano.

Nella sistemazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico dovrà essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani, così come previsto dalle leggi vigenti, in particolare dalla L.R. n. 41/1993 per il superamento delle barriere architettoniche.

Dovranno essere create zone residenziali con la riduzione della velocità del traffico a 30 km/h, adottando tutte le soluzioni tecniche e geometriche nella progettazione delle strade e degli spazi secondo la cosiddetta "moderazione del traffico".

I criteri per la progettazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

a) strade.

1. Sedi stradali e parcheggi:

- sistemazione degli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare ed ai pedoni;
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) allo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- indicare le aree di sosta ed i parcheggi riservati alle persone disabili.

2. Marciapiedi e percorsi ciclabili:

- disposizione delle cordone dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione dei veicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
- distinguere, ove necessario, i percorsi ciclabili da quelli pedonali;
- le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo le indicazioni contenute nello specifico manuale regionale;
- eliminare le barriere architettoniche prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- disporre alberature, lungo i percorsi stabiliti dallo strumento urbanistico attuativo, secondo i criteri generali indicati per le aree a "verde pubblico" di seguito riportati.

b) Slarghi, passaggi pedonali.

1. Generalità:

- gli spazi pedonali andranno realizzati in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assuma una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente (naturale e/o già edificato o di futura edificazione) circostante.

2. Pavimentazioni:

- da realizzarsi in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

3. Alberature e sistemazioni a giardino:

- gli elementi arborei andranno disposti in modo da caratterizzare l'ambiente e

realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali che verranno esposti per le aree a verde pubblico.

#### 4. Panche e sedili:

- andranno disposti in posizione significativa rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

#### 5. Attrezzature di servizio:

- dovranno essere realizzate con manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature anche all'interno di idonei manufatti (cunicoli, pozzetti, interstizi, ecc., opportunamente compartimentati) - anche prefabbricati - tali da rendere razionali i tracciati e funzionali le ispezioni / manutenzioni.

### c) Verde pubblico.

#### 1. Generalità:

- considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità del nuovo insediamento;
- le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.
- la progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione degli elementi di seguito indicati.

#### 2. Rapporti visuali:

- tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc..

#### 3. Funzione delle alberature:

- delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..

#### 4. Caratteri delle alberature:

- specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..

#### 5. Ambiente biologico:

- caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano.

#### 6. Esigenze di manutenzione:

- irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..
- Dovrà essere garantito che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.
- Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi) dovrà essere garantita la necessaria umidità mediante opportuna pavimentazione.

### d) Impianti tecnologici.

1. dovrà essere evitato, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
2. le cabine (elettriche, gas, acqua, telefono) dovranno essere realizzate su spazi appositamente individuati e attrezzati al fine di mitigare

l'impatto visivo.

e) illuminazione artificiale.

1. Generalità:

- si considera l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana. A questo proposito si dovrà sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne nel rispetto di quanto specificatamente stabilito dalla L.R. n.22/1997.

La progettazione della luce si dovrà basare sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo ed i diversi componenti del quartiere, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
- distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, evidenziare la differenziazione tra le sedi veicolari e quelle pedonali consentendo una facile identificazione delle diramazioni, degli attraversamenti, dei luoghi particolari, ecc.;
- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
- illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
- illuminazione diretta o riflessa;
- diversità di colore della luce nelle possibili tonalità.

#### **Art.114ter**

#### **CRITERI PER LA PROGETTAZIONE E L'ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE.**

a) Generalità

La perequazione urbanistica persegue l'equità distributiva, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per "zone di perequazione" si intendono specifici ambiti territoriali urbani, individuati con idonea grafia e simbologia nella zonizzazione di P.R.G., ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile.

All'interno dei singoli ambiti territoriali, diversificati in funzione della loro localizzazione rispetto ai tessuti urbani ed ai sistemi ambientali limitrofi, lo strumento urbanistico attuativo (e gli eventuali atti di programmazione negoziata), prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti; nuovi servizi; interventi di riqualificazione ambientale; attrezzature e servizi puntuali ed a rete.

Nell'ambito delle zone di perequazione gli strumenti sopra menzionati dovranno disciplinare gli interventi di trasformazione, da realizzare unitariamente, applicando il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

Le aree di perequazione sono di norma soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata; è facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Al fine di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento,



indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle aree medesime, i singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti partecipano pro quota all'attuazione (ovvero proporzionalmente all'area goduta in proprietà) ed all'edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso -pubblico (aree a servizi).

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i Piani Urbanistici Attuativi, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Il concorso degli aventi titolo che rappresentino almeno 1 % del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, è sufficiente ai fini della presentazione al Comune della domanda di attuazione dell'intervento.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, comunque pro quota, degli indici, dei parametri ed oneri facenti capo ai proprietari dissenzienti. A tale scopo è previsto, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale definito "Piano Guida", esteso a tutto l'ambito territoriale di perequazione.

Gli strumenti attuativi sub-comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale, salvo dimostrazione di soluzioni migliorative.

In caso di mancato conseguimento dei limiti di cui sopra, il Comune potrà attraverso uno specifico Piano di Iniziativa Pubblica, precedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.

L'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Nelle aree di perequazione oltre alla destinazione residenziale potrà essere consentita la compresenza di usi appartenenti alle funzioni commerciali e terziarie in stretto rapporto funzionale. La misura della destinazione non residenziale è definita in sede di Piano Urbanistico Attuativo nel rispetto delle percentuali fissate per ciascun Piano delle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.G.

L'attuazione delle aree di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

- Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp)  
Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione.  
Il relativo perimetro può essere modificato e/o ridefinito rispetto alle indicazioni contenute nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le modalità stabilite dallo specifico articolo;
- Superficie edificabile privata (SEpr)  
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità privata e pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi privati e le rampe di accesso agli stessi qualora siano previsti dallo strumento urbanistico attuativo, al piano interrato o seminterrato.
- Superficie edificabile pubblica (SEpu)  
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto

edificatorio comprendente edifici e pertinenze) pubblica con specifica destinazione a P.E.E.P. o di edilizia convenzionata.

In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.

- Superficie a Servizi complessiva (Ss)  
Individua l'area che andrà ceduta al Comune e/o vincolata ad uso pubblico, da destinare a verde, nonché ad attrezzature e servizi.
- Superficie permeabile (Sp)  
Individua l'area, relativa a ciascuna zona, naturalmente permeabile in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. Essa andrà verificata sulla base dei seguenti criteri:
  - area naturalmente permeabile in modo profondo: superficie computabile al 100%;
  - area prevalentemente pavimentata con grigliati o simili: superficie computabile al 50%;
  - area prevalentemente pavimentata o sistemata a verde con manufatti sottostanti: superficie computabile al 25%;
  - area totalmente pavimentata con o senza manufatti sottostanti: superficie non computabile.
- Indice di Permeabilità (Ip):  
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile (Sp) e la superficie della zona a cui si riferisce. Detto indice è espresso in percentuale.
- Densità arborea (Da):  
Si intende il numero di alberi, distinti per essenze, da mettere a dimora per ogni 100 metri quadrati di superficie di riferimento specificata dal Piano.
- Densità arbustiva (Dar)  
Si intende il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 metri quadrati di superficie di riferimento specificata dal Piano.

#### b) Modalità di attuazione

L'attuazione della zona di perequazione dovrà avvenire:

- sulla scorta del Piano Urbanistico Attuativo eventualmente inquadrato in un Piano Guida nel caso di attuazione per stralci;
- sulla scorta di una convenzione urbanistica per tramite della quale vengono definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.

Per gli standard primari, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere, senza corrispettivo in denaro ~~ovvero~~ a scomputo degli oneri primari; ~~secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 86 della L.R. n. 61/1985;~~

Per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione tipo comunale.

Le armature stradali e le aree per servizi, indicate negli elaborati grafici in scala 1:2000, ed organizzate all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo costituiscono tutte le opere di urbanizzazione primaria e, parzialmente o totalmente, le aree adibite ad opere di urbanizzazione secondaria.

Qualora la quantificazione delle aree indicate negli elaborati grafici risulti inferiore ai minimi di legge, è fatto obbligo di prevedere comunque aree ed opere di urbanizzazione primaria nelle quantità previste dagli articoli 25 e 26 della L.R. n. 61/1985.

Per quanto riguarda la superficie a servizi (Ss), calcolata al netto di quelli primari e secondari, la stessa andrà ceduta al Comune e/o vincolata all'uso pubblico.

L'area a servizi di cui sopra e le eventuali opere eseguite, vanno scomputate sulla scorta della convenzione tipo comunale. Lo scomputo, rispetto all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondari è effettuato sulla base del valore dell'area e delle eventuali opere fermo restando che all'area, essendo ormai priva di qualsiasi potenzialità edificatoria, viene attribuito il valore agricolo base annualmente stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio; ~~tale criterio va applicato anche nel caso dell'area a P.E.E.P.~~

#### **Art. 115**

##### **ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE**

1. Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative (isolamento termo-acustico od applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali, etc.); gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm 25.
2. Dovranno, in ogni caso, essere rispettati, in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.
3. Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici ed i locali non abitabili, di cui all'art. 72 collocati al di sopra delle linee di gronda.
4. Le quantità vuoto per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

#### **Art. 116**

##### **ELEMENTI CARATTERISTICI**

1. Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.
2. In particolare, non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, i portici ad uso pubblico, le serre ed i giardini d'inverno, i gazebi, le parti coperte (purché pubbliche o di uso pubblico), gli stenditoi e le coperture di terrazze, i pergolati, i percorsi pedonali coperti, e in generale, tutti gli elementi costitutivi uno specifico disegno urbano o di zona.
3. Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali.

4. Quando le quantità, misurate vuoto per pieno, non superino (compresi gli elementi di cui all'articolo precedente) il 25% delle volumetrie conteggiabili, è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. o di strumento attuativo.

#### **Art. 117**

##### **APPLICAZIONE ALTERNATIVA INDICI DI EDIFICABILITA'**

1. Nell'applicazione degli indici volumetrici a casi con soluzioni architettoniche particolari, gli indici stessi possono essere trasformati, in alternativa, in indici di superficie, con le seguenti modalità:

- a) misurazione degli indici di piano (o dell'esistente edificato) relativi all'intervento per stabilire la capacità dell'area in metri cubi (volumetria edificabile o edificata);
- b) divisione del volume per un'altezza teorica pari a m 3, ottenendo così la superficie totale lorda (SI);
- c) l'applicazione alla soluzione progettuale della SI ricavata, rispettando gli altri parametri progettuali (distanze, altezze, superfici coperte);
- d) gli elementi senza soluzione di continuità verranno meglio misurati una sola volta indipendentemente dall'altezza effettiva (canne, ascensori, scale, doppi e tripli volumi, atri, ecc.);
- e) le soluzioni architettoniche dovranno effettivamente essere orientate ad una diversa composizione degli spazi interni ed esterni e quindi la possibilità di offerta non potrà applicarsi alle soluzioni tradizionali con piani ad altezza costante.

**PARTE SESTA  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Art. 118  
AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE  
RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE  
REGOLAMENTO**

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

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

**Art. 119  
MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

## TITOLO II

## a) DISPOSIZIONI FINALI

**Art. 120****ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

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

2) **Art. 121**3) **NORME ABROGATE**

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

*a. L'art. 122 è stato totalmente stralciato*

**Art. 123****POTERI DI DEROGA**

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

**Art. 124****SANZIONI**

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