

# **COMUNE DI PEDEROBBA**

Variante al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 50 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61

## **Regolamento edilizio**

Adeguato alla D.G.R. 281 del 9 febbraio 2001

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I° Natura e scopi del regolamento	5
Art. 1 <i>Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio</i>	5
Art. 2 <i>Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori</i>	5
Capo II° Concessioni urbanistiche ed edilizie	7
Art. 3 <i>Opere non soggette a denuncia, relazione autorizzazione, concessione</i>	7
Art. 4 <i>Opere soggette a denuncia di inizio attività</i>	8
Art. 5 <i>Opere soggette ad autorizzazione e relazione</i>	9
Art. 6 <i>Opere soggette a concessione</i>	11
Art. 7 <i>Opere da eseguire dal comune</i>	12
Art. 8 <i>Opere in regime di diritto pubblico</i>	12
Art. 9 <i>Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare</i>	13
Art. 10 <i>Norme per la presentazione dei progetti</i>	14
Art. 11 <i>Concessione edilizia ed autorizzazione</i>	17
Art. 12 <i>Evidenza della concessione, autorizzazione e del progetto</i>	19
Art. 13 <i>Validità della concessione</i>	19
Art. 14 <i>Onerosità della concessione</i>	20
Art. 15 <i>Oneri di urbanizzazione</i>	20
Art. 16 <i>Costo di costruzione</i>	20
Art. 17 <i>Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione</i>	20
Art. 18 <i>Concessione gratuita</i>	21
Art. 19 <i>Onerosità della concessione per opere non residenziali</i>	22
Art. 20 <i>Edilizia convenzionata</i>	22
Art. 21 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	22
Capo III° Commissione edilizia	24
Art. 22 <i>Attribuzioni della commissione edilizia</i>	24
Art. 23 <i>Composizione della commissione edilizia</i>	25
Art. 24 <i>Funzionamento della commissione edilizia</i>	25
Capo IV° Esecuzione e controllo delle opere	27
Art. 25 <i>Punti di linea e di livello</i>	27
Art. 26 <i>Inizio e termine dei lavori</i>	27
Art. 27 <i>Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico</i>	28
Art. 28 <i>Vigilanza sulla costruzioni</i>	28
Art. 29 <i>Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio.</i>	29
Art. 30 <i>Annullamento della concessione edilizia</i>	29
Capo V° Uso dei fabbricati e dei manufatti	30
Art. 31 <i>Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità</i>	30
Art. 32 <i>Agibilità di edifici di uso collettivo</i>	31
TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	32
Capo I° Definizioni di elementi particolari	32
Art. 33 <i>Cortile, patio, lastrico solare, cavedio</i>	32
Art. 34 <i>Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi</i>	32
Art. 35 <i>Posto macchina coperto</i>	33
Art. 36 <i>Impianti tecnologici</i>	34

Capo II° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi	35
Art. 37 <i>Decoro degli edifici</i>	35
Art. 38 <i>Spazi scoperti</i>	35
Art. 39 <i>Recinzioni.</i>	37
Art. 40 <i>Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico</i>	40
Art. 41 <i>Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato</i>	41
Art. 42 <i>Bussole d'ingresso</i>	42
Art. 43 <i>Costruzioni accessorie</i>	42
Art. 44 <i>Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie</i>	43
Art. 45 <i>Coperture</i>	43
Art. 46 <i>Scale esterne</i>	43
Art. 47 <i>Marciaiedi</i>	43
Art. 48 <i>Portici pubblici o ad uso pubblico</i>	43
Art. 49 <i>Apertura di accessi e strade private</i>	44
Capo III° Prescrizioni di carattere speciale	45
Art. 50 <i>Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico</i>	45
Art. 51 <i>Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi</i>	45
Art. 52 <i>Numeri civici</i>	45
<b>TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIE</b>	<b>46</b>
Capo I° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	46
Art. 53 <i>Igiene del suolo e del sottosuolo</i>	46
Art. 54 <i>Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni</i>	46
Art. 55 <i>Muri perimetrali</i>	46
Art. 56 <i>Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili</i>	47
Art. 57 <i>Protezione dall'umidità</i>	47
Art. 58 <i>Convogliamento delle acque meteoriche</i>	48
Art. 59 <i>Isolamento termico</i>	48
Art. 60 <i>Impianto di riscaldamento</i>	49
Capo II° Fognature	50
Art. 61 <i>Condotti e bacini a cielo aperto</i>	50
Art. 62 <i>Condotti chiusi</i>	50
Art. 63 <i>Depurazione degli scarichi</i>	50
Art. 64 <i>Allacciamenti</i>	50
Art. 65 <i>Fognature delle lottizzazioni</i>	50
Art. 66 <i>Fognature singole</i>	51
Art. 67 <i>Prescrizioni particolari</i>	51
Art. 68 <i>Immondizie</i>	51
Capo III° Ambienti interni	52
Art. 69 <i>Requisiti degli alloggi</i>	52
Art. 70 <i>Ventilazione ed aerazione</i>	56
Art. 71 <i>Condizionamento: caratteri generali degli impianti</i>	57
Art. 72 <i>Installazione di apparecchi a combustione</i>	58
Art. 73 <i>Impianto elettrico</i>	59
Art. 74 <i>Dotazione dei servizi</i>	59
Art. 75 <i>Scale, ascensori, ringhiere e parapetti</i>	60
Art. 76 <i>Piani seminterrati e sotterranei</i>	61
Art. 77 <i>Volumi tecnici</i>	62
Capo IV° Costruzioni di speciale destinazione	63

	<i>Indice</i>
Art. 78 <i>Edifici e locali di uso collettivo</i>	63
Art. 79 <i>Barriere architettoniche</i>	63
Art. 80 <i>Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse</i>	64
Art. 81 <i>Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli</i>	64
Art. 82 <i>Impianti al servizio dell'agricoltura</i>	64
<b>TITOLO IV° STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>66</b>
Capo I° <i>Norme di buona costruzione</i>	66
Art. 83 <i>Stabilità delle costruzioni</i>	66
Art. 84 <i>Manutenzioni e restauri</i>	66
Art. 85 <i>Provvedimenti per costruzioni pericolanti</i>	66
Capo II° <i>Prevenzione dai pericoli di incendio</i>	67
Art. 86 <i>Locali per la lavorazione di materiali combustibili</i>	67
Art. 87 <i>Impiego di strutture lignee</i>	67
Art. 88 <i>Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco</i>	67
Art. 89 <i>Collaudo di competenza dei vigili del fuoco</i>	67
Art. 90 <i>Particolari prevenzioni cautelative</i>	67
Art. 91 <i>Uso di gas in contenitori</i>	68
Capo III° <i>Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori</i>	69
Art. 92 <i>Opere provvisoriale</i>	69
Art. 93 <i>Scavi e demolizioni</i>	70
Art. 94 <i>Movimento ed accumulo dei materiali</i>	70
<b>TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>71</b>
Art. 95 <i>Misure di salvaguardia</i>	71
Art. 96 <i>Deroghe</i>	71
Art. 97 <i>Sanzioni</i>	71
Art. 98 <i>Entrata in vigore del presente regolamento</i>	71

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I° Natura e scopi del regolamento

#### Art. 1 *Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio*

1. Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso come previsto nei successivi articoli 3, 4, 5 e 6.

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, e atti aventi forza di legge.

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

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

1. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

2. Il committente titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella concessione.

3. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Albi Professionali e laureati in Urbanistica.

4. In particolare il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e gli effetti delle norme contenute nel capo I° della Legge 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

5. Essi sono tenuti, altresì, al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

6. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della Legge 47/85, fornendo al Dirigente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

7. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente.

8. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

## Capo II° Concessioni urbanistiche ed edilizie

### Art. 3 *Opere non soggette a denuncia, relazione autorizzazione, concessione*

1. Non è necessaria la presentazione di alcuna istanza edilizia per i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978; qualora l'immobile risulti vincolato dalla L. 1 giugno 1939 n. 1089 e L. 29 giugno 1939 n. 1497, così come modificate la D.Lgs 19 ottobre 1999, n. 490 è necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA. AA. competente;
- b) i cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere (ovvero "funzionali"), compatibili con le previsioni urbanistiche di zona del P.R.G., purché non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino l'individuazione di standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 (e successive modificazioni ed integrazioni), e cambi di destinazione d'uso di unità residenziali purché di superficie netta di pavimento inferiore a un terzo della superficie netta di pavimento dell'unità abitativa originaria;
- c) recinzioni in zona agricola realizzate in rete metallica con pali infissi su terreno privi di fondazione, purché non fronteggianti aree pubbliche e di altezza non superiore a ml. 1,80;
- d) opere di assoluta necessità e urgenza ordinate dal Sindaco e/o dal Dirigente;
- e) opere eseguite dal Comune;
- f) opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616;
- g) opere di ripristino di assoluta urgenza conseguenti a eventi di calamità naturale o a fatti eccezionali, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, ovvero danni a persone e cose; tali opere sono eseguite sotto la personale responsabilità del proprietario o del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo e dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione. È però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Dirigente dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro trenta giorni dal loro inizio, la domanda di concessione/autorizzazione la relazione o la denuncia di inizio attività, nei modi e nelle forme indicati nei successivi articoli;

- h) piccoli ricoveri per animali domestici nonché le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,20 e una superficie lorda non superiore a mq. 6,00;
- i) caminetti esterni privi di copertura;
- j) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
- k) le attività di coltura agricola, comprese le protezioni stagionali di piante e coltivazioni;
- l) l'abbattimento di essenze arboree a fini produttivi e/o connessi all'attività agricola e l'abbattimento di essenze arboree con altezza inferiore a dieci metri.
- m) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- n) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo: in particolare, si precisa che l'uso limitato nel tempo (stagionale), ma ripetitivo, (per più anni) esclude la precarietà della costruzione, se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;
- o) opere di scavo per allacciamenti ai sottoservizi di modesta entità;
- p) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni);
- q) baracche di cantiere.

#### Art. 4 Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Per gli immobili non assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, così come modificate la D.Lgs 19 ottobre 1999, n. 490, e 6 dicembre 1991 n. 394, o a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla L. 8 agosto 1985, n. 431, così come modificato la D.Lgs 19 ottobre 1999, n. 490, o dalla L. 18 maggio 1989, n. 183 e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, e purché gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati, i seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996, n. 662 (e successive modificazioni ed integrazioni):

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L 5 agosto 1978 n° 457.
  - 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, cancellate, accessi carrai e pedonali;
  - 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;
  - f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, sul numero di unità immobiliari, 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 su cui insiste il fabbricato.
2. Nei casi sopra indicati venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve interessare la denuncia di inizio dell'attività accompagnata oltre che dagli elaborati definiti al successivo art. 10, anche da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità di anni tre (da riferirsi alla data di inizio lavori, ovvero venti giorni dopo la data di presentazione della denuncia) dalla data di presentazione della stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
  3. In caso di esecuzione di opere in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità, rispetto al titolo edilizio in possesso, tali da richiedere la denuncia di inizio attività, si applicano le sanzioni previste dall'art. 2 comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662. Per quanto non indicato in questa sede, si rimanda a quanto contenuto nell'art. 2 comma 60, della citata L. 23 dicembre 1996, n. 662.

#### *Art. 5 Opere soggette ad autorizzazione e relazione*

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gratuita gli interventi, non rientranti nella procedura definita nell'articolo precedente e aventi le seguenti caratteristiche:

- a) manutenzione straordinaria ai sensi della lettera b), art. 31, L. 457/78 (art. 48 L. 457/78 e art. 76 L.R. 61/85);
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi della lettera c) art. 31 L. 457/78, diretti al recupero abitativo per edifici esistenti (art. 7 primo comma L. 94/82 e art. 76 L.R. 61/85);
- c) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) del primo comma della L.R. 61/85 e art. 7, secondo comma della L. 94/82, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle L. 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, così come modificate la D.Lgs 19 ottobre 1999, n. 490, e precisamente:
  - c1) opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili (non possono essere qualificate pertinenze le costruzioni non coesenziali al bene principale utilizzabili separatamente e autonomamente o quelle opere ulteriori aggiuntive rispetto alla costruzione principale; devono pertanto escludersi dal concetto di pertinenza boxes, garages, magazzini, corpi accessori, ecc.) o impianti tecnologici per edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque di un terzo quella dell'edificio principale;
  - c2) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
  - c3) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
  - d) interventi finalizzati al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi di quanto previsto dall'art. 7, secondo comma della L. 9 gennaio 1989 n. 13;
- e) gli interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi privati, da effettuare (anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, ma nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale) nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi del secondo comma dell'art. 9 della L. 122/89
- f) recinzioni e opere di sistemazioni esterne (pavimentazioni, livellamento quote, ecc), purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- g) abbattimento di alberi d'alto fusto, di altezza pari o superiore a dieci metri (non è soggetto ad autorizzazione l'abbattimento di essenze arboree a fini produttivi e/o connessi con l'attività agricola);

- h) installazione, modifica e rimozione di insegne, decorazioni, cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne al piano terra su spazi pubblici o aperti al pubblico, lapidi, ecc.;
  - i) costruzioni e/o modifiche di decorazioni cimiteriali;
  - j) Collocazione di antenne paraboliche e satellitari, tende, gruppi refrigeranti, collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici storico-testimoniali, nonché di quelli ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e/o vincolati ai sensi della L. 1089/39, così come modificate la D.Lgs 19 ottobre 1999, n. 490;
  - k) opere di drenaggio e di sub-irrigazione dei terreni finalizzate alla trasformazione fondiaria;
  - l) **impianti di distribuzione di carburanti per uso privato.**
2. Per le opere rientranti nel secondo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85 si rimanda a quanto previsto dalla succitata legge regionale.
3. Qualora vengano eseguite opere in assenza di autorizzazione e/o relazione (ai sensi del secondo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85) o con difformità rispetto al titolo edilizio in possesso, tali da richiedere un'autorizzazione e/o relazione (ai sensi del secondo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85) si rimanda al regime sanzionatorio previsto dalla L.R. 61/85 e L.S. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 6 Opere soggette a concessione

1. Le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia soggette a regime concessorio sono:
- a) interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione di edifici e demolizione senza ricostruzione non incluse nella lettera c) del primo comma del precedente art. 5);
  - b) interventi di ristrutturazione e/o modifiche sostanziali interne ed esterne degli edifici;
  - c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
  - d) variazioni delle destinazioni d'uso senza opere a ciò preordinate (cambio d'uso "funzionale"), compatibili con le previsioni urbanistiche, che non rientrino nei casi, previsti nella lettera b) del precedente articolo 3, per i quali non è necessaria la presentazione di alcuna istanza;
  - e) installazione e/o modifica di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante, ecc.;
  - f) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;

- g) impianti sportivi all'aperto;
  - h) sistemazione di aree aperte al pubblico;
  - i) costruzione di ponti;
  - j) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
  - k) costruzione di locali nel sottosuolo;
  - l) installazione e/o modifica di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, ecc.);
  - m) costruzioni accessorie, costruzioni prefabbricate (locali, boxes, tettoie), palloni pressostatici e tensostrutture purché non siano temporanee e precarie;
  - n) installazione e/o modifica di impianti a carattere pubblico quali linee elettriche, antenne, ripetitori, **impianti stradali di distribuzione di carburanti, impianti di lavaggio automezzi, nonché le torri e i tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e i ripetitori per i servizi di telecomunicazione e di telefonia mobile, anche su strutture mobili che permangano nell'ambito di intervento per più di sei mesi;**
  - o) costruzioni, modifiche e/o demolizioni di tombe e/o edicole funerarie;
  - p) tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio non rientranti negli articoli precedenti.
2. Sono soggette a concessione gratuita le opere rientranti nel successivo art. 18.
3. In caso di opere realizzate in assenza o con difformità, rispetto al titolo edilizio in possesso, tali da richiedere una concessione, saranno sanzionate ai sensi della L.R. 61/85 e della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### *Art. 7 Opere da eseguire dal comune*

1. Per le opere da eseguire dal Comune può essere sentito il parere della Commissione Edilizia e il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S., nonché delle altre Amministrazioni competenti. L'approvazione dell'opera da parte dell'organo competente sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

#### *Art. 8 Opere in regime di diritto pubblico*

1. Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 77 della L. R. 61/85.

2. Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del *Dirigente*, ovvero del responsabile dell'ufficio o del servizio, di cui al terzo comma dell'art. 51 della L. 8 giugno 1990, n. 142, come sostituito dall'art. 6 della L. 15 maggio 1997, n. 127, d'ora in avanti il *Dirigente*, sentita la Commissione Edilizia, all'accertamento della conformità alla disciplina urbanistica vigente. Tale accertamento di conformità sostituisce l'autorizzazione, la concessione o la denuncia.

*Art. 9 Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare*

1. Le domande per l'esecuzione delle opere citate nei precedenti articoli, o la comunicazione al Dirigente di cui al secondo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc. disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Dirigente.

2. Alla domanda di concessione e a quella di autorizzazione, dove necessario, devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia dell'atto di proprietà o titolo equipollente registrato e trascritto;
- b) relazione con indicate in caso di intervento su fabbricati esistenti le precedenti licenze/concessioni edilizie, denunce di inizio attività e/o eventuali domande di concessione in sanatoria;
- c) 3 copie del progetto (5 copie in caso di aree o edifici vincolati) compilate secondo le norme indicate nel successivo art. 10.

3. Il responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

4. Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare avente diritto, dal progettista.

5. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 26.

6. 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.

7. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Dirigente mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti, previa comunicazione di rinuncia, con le stesse modalità, da parte dei responsabili originari.

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

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

10. Non è prescritto il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. nei seguenti casi: all'art. 4; all'art. 5 lettere c2), c3), f), g), h), j), k); all'art. 6 lettera n), fatta salva la possibilità da parte del Dirigente di richiedere tale parere qualora necessario.

11. Alle domande di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio devono essere allegati tutti i pareri delle amministrazioni competenti<sup>1</sup>.

12. Qualunque progetto può essere preceduto da più di un semplice elaborato di massima allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un parere preventivo, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune. I tempi per la formulazione di tale parere preventivo sono quelli indicati nel comma 2 dell'art. 4 della L. 4 dicembre 1993 n. 493, così come modificata dalla L.662/96.

13. Le concessioni edilizie rilasciate 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 e piegati nelle dimensioni di cm. 21x 30.

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

3. Devono contenere altresì per le opere previste alle lettere a), b), c), d), e), f), g), k), l), m) dell'articolo 6, nonché alle lettere c1), e) ed f) del primo comma dell'art. 5, l'indicazione della destinazione di zona del P.R.G.C., secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

---

<sup>1</sup> Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, A.N.A.S., Vigili del fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L.

4. Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 6, e ove necessario dall'art. 5, i progetti devono inoltre contenere:
- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
  - b) planimetria, scala 1:500, con rilievo reale e dimostrazione della superficie del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le quote altimetriche e planimetriche nel planivolumetrico di progetto con quote riferite ad un caposaldo individuato e descritto in progetto.
  - c) la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio;
  - d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
  - e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
  - g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
  - h) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti colletrici;
  - i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed altri indici di fabbricazione;
  - l) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
  - m) ogni altro elaborato atto a consentire una esatta, completa ed univoca interpretazione delle opere progettate; in particolare si prescrive adeguata documentazione fotografica, con indicazione dei coni visuali;
  - n) Scheda informativa di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 27 maggio 1997, n. 1887 e relativa Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997, per progetti che riguardino insediamenti produttivi e terziario.
5. Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative;
- a) estratto dal P.R.G.C. esteso alle zone adiacenti, con evidenziata l'area da lottizzare;

- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto che attesti la titolarità alla lottizzazione;
- c) elaborato grafico su base catastale in scala 1:2000 esteso alle zone adiacenti, con individuazione del perimetro di intervento e i numeri delle particelle catastali incluse nel piano.
- d) rilievo topografico redatto con il metodo celerimetrico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche e i capisaldi di riferimento;
- e) documentazione fotografica con indicati i con visuali;
- f) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, distinto in:
  - zonizzazione, in scala 1:500, con indicazione degli eventuali allineamenti obbligatori, limiti di massimo inviluppo, comparti di attuazione, delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, del verde, dei parcheggi e degli altri spazi pubblici, nonché delle carature urbanistiche;
  - i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico e industriale con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica, ecc.);
  - sezioni trasversali significative delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
  - progetto, in scala 1:200 ovvero 1:500, degli spazi pubblici (piazze, marciapiedi, verde attrezzato, ecc.) con l'indicazione dei materiali, delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
  - planivolumetrico relativo alla localizzazione e disposizione degli edifici;
- g) relazione di progetto;
- h) norme tecniche di attuazione, in cui siano definiti i tempi e le modalità di realizzazione della lottizzazione, nonché la disciplina delle destinazioni d'uso, delle tipologie ammissibili, dei materiali e dei colori prescritti o ammessi;
- i) schema di convenzione;
- j) preventivo sommario di spesa;
- k) disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, redatto sulla base del capitolato speciale approvato dal Consiglio Comunale;
- l) pareri preventivi obbligatori;

- m) gli estremi relativi ai precedenti provvedimenti autorizzativi (taciti e non).
6. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comprensivo del computo metrico estimativo dovrà essere redatto prima della stipula della convenzione definitiva.
7. Per le varianti da apportare a progetti approvati: il progetto approvato con le modifiche richieste indicate con il colore rosso indelebile per le costruzioni e giallo indelebile per le demolizioni e adeguata documentazione fotografica, con indicazione dei coni visuali.

*Art. 10 bis Documentazione e norme generali per gli impianti per la distribuzione di carburante.*

***1. La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera è la seguente:***

- a) ***Relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti l'esatto progressivo km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;***
- b) ***analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo, attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui all'art. 49 delle N.T.A ed all'Allegato alle N.T.A stesse, relativo alla disciplina degli impianti per la distribuzione di carburante;***
- c) ***certificazione concernente la sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;***
- d) ***planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;***
- e) ***estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;***

- f) *planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;*
- g) *planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;*
- h) *planimetria, in scala 1:500, con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sulla quale la recinzione prospetta. Nella stessa planimetria od in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;*
- i) *planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed, eventualmente, pedonali, previsti all'interno dell'area;*
- j) *tutti i prospetti esterni in scala 1:100, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;*
- k) *almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;*
- l) *i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;*
- m) *dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo, in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e dall'Ufficio Tecnico del Comune.*

*2. Tale documentazione, deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge, e controfirmata dal richiedente la concessione, nonché dall'avente titolo alla concessione (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).*

Art. 11 *Concessione edilizia ed autorizzazione*

1. Le procedure per il rilascio della concessione edilizia sono quelle stabilite dall'art. 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dai commi 60-61 dell'art. 2 della L. 662/96.

2. Le concessioni e le autorizzazioni sono rilasciate dal *Dirigente* ai sensi del terzo comma dell'art. 51 della L. 8 giugno 1990 n. 142.

3. Le determinazioni sulle istanze di concessione o autorizzazione, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti nei modi e nei termini previsti nell'art. 76 e 79 della L.R. 61/85.

4. Dopo il rilascio della Concessione edilizia, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Dirigente del loro inizio, previo compimento di tutti gli adempimenti necessari per l'inizio dei lavori, quali il deposito dei calcoli dei cementi armati, il calcolo degli isolamenti, ecc., nonché la corresponsione al Comune di tutti gli oneri dovuti ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10.

5. L'avviso di rilascio della concessione viene pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dalla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile, a chiunque voglia prenderne visione, presso gli uffici comunali previa domanda scritta, in carta legale, al Dirigente.

6. I provvedimenti inerenti il rilascio di concessione e/o autorizzazione, devono essere ritirati dai richiedenti entro centoventi giorni dalla notifica della determinazione del provvedimento, pena la decadenza del provvedimento stesso.

Art. 12 *Evidenza della concessione, autorizzazione e del progetto*

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, autorizzazioni e/o concessioni di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6 devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto in posizione visibile dalla pubblica via.

2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero della concessione e/o autorizzazione, o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, denominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. n. 10/91.

3. Per gli interventi di cui all'art. 5 lettere: a), b), g), h), i), j) e k), nonché per quelli di cui all'art. 6 lettere: b) relativamente alle modifiche sostanziali, c), l), n), e o), le prescrizioni di cui al comma precedente saranno applicate a discrezione del *Dirigente* sentito il parere della C.E.

Art. 13 *Validità della concessione*

1. In sede di rilascio di concessione, dovranno essere precisati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla notifica della determinazione del provvedimento; quello per l'ultimazione non può essere superiore a tre anni dal loro inizio. Il rinnovo della Concessione Edilizia è subordinato al pagamento del costo di costruzione relativo alle opere mancanti.

3. Il presente articolo resta normato dall'art. 78 della Legge Regionale n. 61/85 del 27.06.1985.

#### *Art. 14 Onerosità della concessione*

1. La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, al costo di costruzione, nonché, nel caso di attività industriali o artigianali, all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento dei rifiuti e la sistemazione ambientale dei luoghi, ai sensi del penultimo comma dell'art. 84 della L.r. 61/85.

#### *Art. 15 Oneri di urbanizzazione*

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n° 61 in data 27.06.1985 o per le aree oggetto di interventi convenzionati, in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione I°, mentre gli oneri di urbanizzazione II° sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti individuando, ai fini dello scorporo, l'incidenza di ciascuna delle tre categorie di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.

#### *Art. 16 Costo di costruzione*

1. All'atto del rilascio della concessione a edificare viene stabilito, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n° 61 in data 27.06.1985 e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

#### *Art. 17 Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione*

1. Il concessionario ha titolo allo scorporo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione nei limiti e con le modalità di cui all'art. 86 della L. R. 61/85.

2. Il *Dirigente*, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

#### Art. 18 *Concessione gratuita*

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

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale ai sensi dell'art. 8 Legge regionale 22.12.1978 n° 69, l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 legge 09.05.1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione, non anteriore a mesi sei e da produrre alla presentazione della domanda, del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazione, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

*Art. 19 Onerosità della concessione per opere non residenziali*

1. La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.

2. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

3. La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed a una quota del costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. In particolare si fa riferimento all'art. 81 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61 e sue variazioni.

*Art. 20 Edilizia convenzionata*

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui alla normativa vigente.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo pagamento quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

3. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire completamente le opere stesse.

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

*Art. 21 Certificato di destinazione urbanistica*

1. Il *Dirigente* rilascia, su domanda presentata su appositi moduli dagli aventi titolo, a cui va allegato un estratto mappa rilasciato dall'U.T.E. non più di sei mesi prima della data della richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

### Capo III° Commissione edilizia

#### Art. 22 *Attribuzioni e competenze della commissione edilizia*

1. Il progetto delle opere descritte ai precedenti articoli 5, e 6 è presentato, quando previsto dalla legge, al Responsabile del Procedimento, il quale, sentita la Commissione Edilizia esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

2. Essa dovrà inoltre essere sentita dal *Dirigente* sulle opere di cui al precedente articolo 7 ed inoltre su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

3. La Commissione esprime altresì il proprio parere sulla diffida a demolire e sull'annullamento della concessione di cui ai successivi articoli.

4. La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio di permesso di costruire relativamente agli interventi di:

- nuova costruzione o ampliamento dell'esistente in misura superiore al 20% di superficie netta di pavimento ovvero di volume o comunque superiori a 150 mc;
- restauro o risanamento conservativo;
- ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:

- le varianti cosiddette "essenziali" a permessi di costruire già rilasciati;
- le proposte di annullamento di permessi di costruire anche tacitamente assentiti;
- le determinazioni su opere abusive;
- gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.;
- gli altri interventi che a parere del Responsabile del Servizio sono caratterizzati da particolare complessità ;

Alla Commissione edilizia possono essere richiesti pareri:

- in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
- alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio.

*Art. 23 Composizione della commissione edilizia*

1. La Commissione Edilizia Comunale è formata da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale.
2. Sono membri di diritto:
  - il Sindaco o l'Assessore delegato, che funge da Presidente;
  - il Dirigente incaricato o un tecnico suo delegato.
3. I membri eletti dal Consiglio Comunale saranno in numero di cinque scelti tra esperti in materia, con voto limitato a uno; deve essere assicurata l'elezione di almeno un rappresentante delle minoranze.
4. I membri elettivi durano in carica un periodo massimo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94.
5. Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa.
6. Ai membri elettivi della Commissione stessa può essere concesso un gettone di presenza della cui entità delibera il Consiglio Comunale.
7. Assiste alle sedute, con funzione di segretario e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto al voto.

*Art. 24 Funzionamento della commissione edilizia*

1. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, una volta ogni trenta giorni e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
2. L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi d'urgenza.
3. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del tecnico comunale e di almeno due dei rimanenti membri.
4. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, ovvero più del 50% delle sedute nel corso di un anno, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
5. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo il precedente articolo 23, ecc.). 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, in caso di parità il voto del Presidente vale il doppio.

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'articolo 9 del presente Regolamento e loro tecnici.

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

9. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

10. Dei pareri espressi dalla Commissione deve essere redatto un verbale, a cura di un dipendente dell'Ufficio Tecnico presente alle sedute che funge da segretario, che viene sottoscritto da tutti i membri presenti.

11. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

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

14. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 63/1994 la Commissione è integrata, con le modalità di cui all'art. 6 della citata legge, da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali, artistico-monumentali e geologiche. La qualificazione di esperto va documentata con la presentazione di curriculum..

## Capo IV° Esecuzione e controllo delle opere

### Art. 25 *Punti di linea e di livello*

1. Il titolare della concessione, autorizzazione, denuncia inizio attività, relazione, è scrupolosamente tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

### Art. 26 *Inizio e termine dei lavori*

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.

3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

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 nelle convenzione, di cui all'articolo 63 della L.R. 61/85.

5. In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione ad edificare e/o la concessione a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

6. Qualora nella domanda di cui all'articolo 9 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dello assunto dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

7. In tal caso la denuncia di inizio dei lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

8. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.

9. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della Legge 9 gennaio n. 10 e successivo regolamento di esecuzione.

10. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata l'attestazione di avvenuto deposito presso la Regione - Genio Civile, di quanto previsto dalla L. 1086/71 o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.

#### Art. 27 *Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico*

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al *Dirigente* ed ottenere l'autorizzazione.

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

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

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

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

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

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

#### Art. 28 *Vigilanza sulla costruzioni*

1. Il *Dirigente* 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 Edilizia o autorizzazione.

2. Per tale vigilanza il *Dirigente* si avvale degli agenti comunali e dell'Ufficio Tecnico.

3. Egli denuncia eventuali trasgressioni alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

*Art. 29 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio.*

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e della L. 47/85 (e successive modifiche ed integrazioni).

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si precisa che per area su cui insiste l'opera abusiva, si intende quella occupata dall'opera stessa con le sue immediate pertinenze, valutate anche ai fini dell'accesso e tenuto conto del rapporto di copertura, nonché dell'indice fondiario, previsto dal Piano Regolatore Generale, in modo comunque da non essere mai superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

3. Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

4. Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

5. Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

6. Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario.

7. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Dirigente applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

8. Relativamente alla disciplina degli interventi sanabili si fa riferimento all'art. 97 della L.R. 27.06.1985. n. 61.

9. Si richiamano altresì i disposti di cui agli artt. 91, 92, 93, 94, 95, 96 della L.R. 27.06.1985. n. 61.

*Art. 30 Annullamento della concessione edilizia*

1. La Concessione Edilizia può essere annullata per motivi di legittimità.

2. Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dal precedente articolo 29.

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

## Capo V° Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 31 *Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità*

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui alle lettere c1), d) ed e) del precedente art. 5), nonché alle lettere a), b), c), d), i), j), k), l), m), n) p) del precedente articolo 6, il titolare della concessione e/o autorizzazione deve chiedere al Dirigente il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo articolo 69, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94).
- b) documentazione catastale con attestazione dell'Ute dell'avvenuta presentazione;
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della L. 5 novembre 1971 e successive modificazioni; nel caso non sono state eseguite opere in c.a. dev'essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla Legge 46 del 5 marzo 1990 con allegata la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
- e) certificato di rispondenza a norma della/e porta/e tagliafuoco Rei 60/90 installate;
- f) dichiarazione congiunta impianto termico ai sensi della Legge n. 10 del 9 gennaio 1991;
- g) il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- h) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. di Venezia (se necessario o previsto);
- i) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- j) licenza di esercizio per gli ascensori;
- k) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico;
- l) autorizzazione allo scarico.

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

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

4. Il *Dirigente* ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo insindacabile giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

5. Per i piani urbanistici attuativi e per il Piano Preliminare di Comparto il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

#### Art. 32 *Agibilità di edifici di uso collettivo*

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

## TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

## Capo I° Definizioni di elementi particolari

Art. 33 *Cortile, patio, lastrico solare, cavedio*

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
  - a) *cortile*: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
  - b) *patio*: è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio.
  - c) *lastrico solare*: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
  - d) *cavedio*: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti:

<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>lato minore</i>	<i>diametro</i>
fino a ml 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00
da ml 8,50 a ml 12,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

Art. 34 *Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi*

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita nelle N.T.A. relativa al distacco tra i fabbricati, riducibili a ml. 6,00 nel caso di pareti non finestrate o con finestre su vani accessori.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

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

5. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano.

6. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.

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

8. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

9. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

10. I cortili devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che servano più unità abitative.

11. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui alla lettera c) del precedente art. 33.

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

#### Art. 35 *Posto macchina coperto*

1. In ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina coperto e uno scoperto all'interno del lotto di pertinenza.

2. Anche per i nuovi alloggi ricavati attraverso la modifica della destinazione d'uso, la ristrutturazione e gli ampliamenti di edifici esistenti deve essere garantita un posto macchina coperto per ogni nuova unità abitativa, peraltro, quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, anche nel caso di attività commerciali o direzionali, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il Dirigente, su indicazione della Commissione Edilizia, può richiedere la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, *secondo quanto stabilito dall'apposita delibera di Giunta Comunale n. 500 del 5 dicembre 1996, e successive variazioni ed integrazioni.*

*Art. 36 Impianti tecnologici*

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare 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.

2. In ogni caso devono rispettare una distanza dai confini di ml. 1,50.

## Capo II° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

### Art. 37 *Decoro degli edifici*

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

2. A tal riguardo il *Dirigente*, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

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

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

### Art. 38 *Spazi scoperti*

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi, pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.

2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta:

- a) la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; la piantumazione dovrà essere fatta utilizzando di norma le specie arboree compatibili con l'ambiente contenute nei *Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, allegati alle N.T.A.;
- b) la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno nelle sistemazioni a prato;
- c) la sistemazione con materiale non impermeabilizzante di tutta la viabilità interna carraia;
- d) la realizzazione dei percorsi pedonali con materiale lapideo naturale o in cotto, ovvero secondo quanto previsto dall'abaco dell'arredo urbano, approvato dal Consiglio Comunale, in relazione all'ambiente e alle strutture edilizie.

3. A tal riguardo il *Dirigente*, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà, di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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

Art. 39 *Recinzioni.*

1. Le recinzioni degli spazi scoperti nelle zone B, C, D1 ed E4 devono essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:

- a) essenze arbustive potate a siepe;
- b) rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
- c) staccionate in legno naturale o verniciato nelle gradazioni del bianco, nelle gradazioni scure del verde ovvero del bruno;
- d) in muratura in cotto a facciavista ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone.

2. È fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi prefabbricati in calcestruzzo. Le recinzioni in ferro possono essere consentite unicamente in conformità a delle tipologie codificate.

3. L'altezza delle recinzioni non deve essere superiore a ml. 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni; il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; le recinzioni realizzate in muro pieno non possono superare l'altezza di ml. 1,20.

4. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di ml. 3,20 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.

5. Entro i limiti massimi delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati (zone D), anche in adiacenza a zone residenziali o agricole, le recinzioni possono essere di altezza massima di ml. 3,00. Sul fronte stradale, fino al prolungamento del fronte del fabbricato e/o ad una distanza massima dalla strada di ml. 10,00 devono avere un'altezza massima di ml. 1,50, con trasparenze nelle zone particolari (incroci, curve).

6. Nelle zone agricole E1, E2 ed E3 sono consentite le recinzioni realizzate con siepi o rete metallica di altezza non superiore a ml 1.50 purché mascherate o accompagnate con essenze arbustive; forma, dimensioni e materiali sono definiti in considerazione delle caratteristiche ambientali e delle esigenze funzionali.

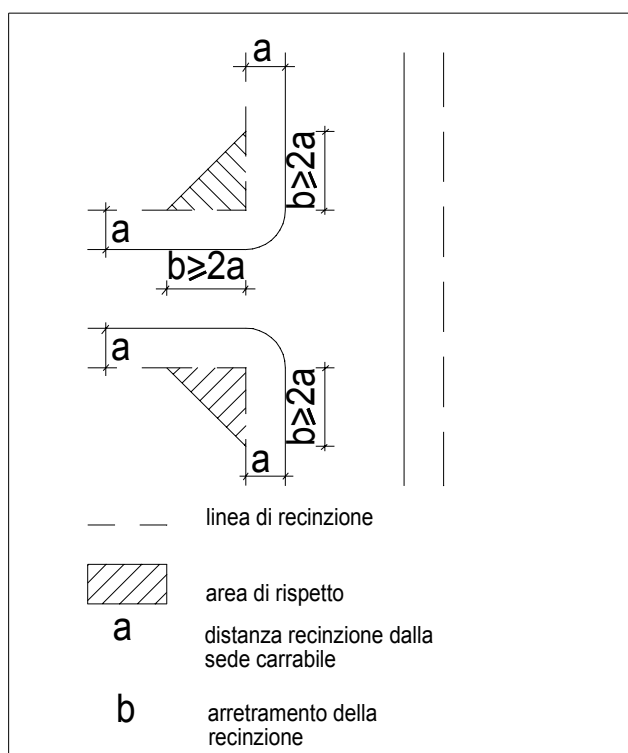
7. È consentita, ove risulta la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione realizzata con rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,80 del fondo rustico ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati, realizzata con pali in legno semplicemente infissi nel terreno.

8. Nelle zone agricole la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.

9. La distanza dal confine stradale, nelle zone agricole, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori ml. a 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.

10. Le recinzioni delle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici dovranno essere realizzate con forme, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali specifiche.

11. Nelle zone urbane, residenziali e per insediamenti produttivi, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00, secondo lo schema seguente:



12. A tale riguardo, allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà, di imporre l'arretamento della recinzione dalla pubblica via.

13. Nel caso di edifici condominiali ovvero all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere previste adeguate isole ecologiche.

**14. Recinzioni lungo canali e corsi d'acqua: nel caso di recinzioni da realizzarsi entro una prima fascia di metri 20 (venti) lungo i canali principali, primari e corsi d'acqua oggetto di tutela ed indicati nelle tavole di Piano, dovrà osservarsi una distanza di almeno metri 5 (cinque) da misurarsi dalla base dell'unghia dell'argine se presente o dalla sommità della sponda. All'interno di queste fasce, non è ammessa la realizzazione di alcun manufatto, se non finalizzato al pubblico interesse od alla gestione e manutenzione idraulica con preferenza di barriere e manufatti di origine naturale.**

**15. Tali recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente in palo (diametro max cm.10) e rete metallica in colore nero, grigio scuro o verde scuro, che non risalti rispetto alla vegetazione di sfondo, senza alcun cordolo emergente dal piano campagna eventualmente mascherate da siepe di specie autoctone.**

**16. Nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D, E/4, F, le recinzioni possono essere sostenute da un cordolo emergente dal piano campagna al massimo cm. 15 (quindici) salvo esigenze di difesa idraulica imposte dal ente gestore, ed essere realizzate secondo le tipologie indicate nelle schede allegate al regolamento.**

**17. Ponti lungo canali e corsi d'acqua: la realizzazione di ponti carrai e passerelle pedonali o ciclopedonali privati o pubblici lungo i canali principali, primari e corsi d'acqua oggetto di tutela ed indicati nelle tavole di Piano, dovrà essere realizzata con forme lineari semplici, con strutture leggere possibilmente in legno o ferro, i parapetti dovranno essere conformi alle tipologie indicate nelle schede allegate al regolamento.**

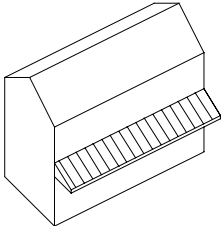
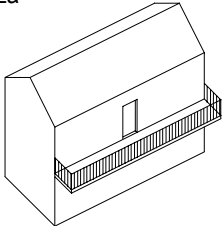
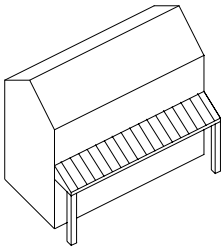
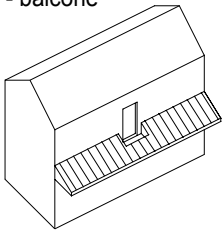
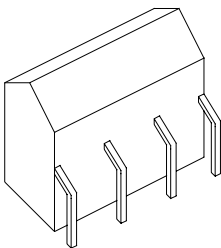
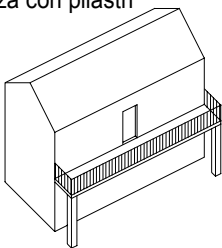
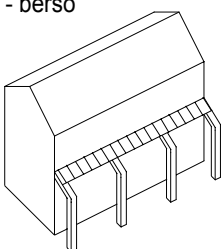
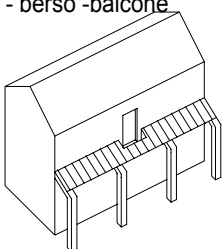
**18. Protezioni lungo i canali e corsi d'acqua: la realizzazione di protezioni lungo i canali principali, primari e corsi d'acqua oggetto di tutela ed indicati nelle tavole di Piano, dovrà essere realizzata con elementi semplici in conformità a quelli previsti per parapetti dei ponti o manufatti di origine naturale quali palizzate in legno o siepi.**

**19. Deroghe: sia per le recinzioni, per i ponti che per le protezioni lungo i canali principali, primari e corsi d'acqua oggetto di tutela ed indicati nelle tavole di Piano, deroghe alle tipologie e modalità costruttive previste potranno essere esaminate ed eventualmente assentite, solo nell'ambito di progetti di opere pubbliche, nell'ambito di strumenti attuativi comunque denominati o a seguito di richiesta di permesso di costruire, sentita la Commissione Edilizia e su assenso dell'Ente proprietario o preposto alla manutenzione, a condizione che siano salvaguardate le possibilità di realizzare percorsi ciclopedonali lungo il canale o nelle immediate vicinanze ed evitando manufatti che contrastino per materiali, forme e colori con la continuità paesistica del corso d'acqua o del canale.**

*Art. 40 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico*

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, sempre che non si superi il limite di 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.
  - b) oltre i ml. 4,50 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. 1,40.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

## Art. 41 Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato

A non praticabili	B praticabili
Tettoia 	Terrazza 
Portico 	Tettoia - balcone 
Bersò 	Terrazza con pilastri 
Tettoia - bersò 	Tettoia - bersò - balcone 

1. Gli elementi edilizi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato, come individuati nella colonna "A" dello schema allegato (non praticabili), nonché i pergolati ed i bersò staccati dagli edifici, devono rispettare una distanza minima di ml. 3.00 dal confine e di ml. 5.00 dai fabbricati *e dalle strade*.

2. Gli elementi edilizi in aggetto come individuati nella colonna "B" (praticabili), devono rispettare una distanza minima di 3.00 ml. dai confini, e 5,00 ml. dai fabbricati o da altri elementi edilizi in aggetto della medesima categoria *e dalle strade*.

3. Tutti gli elementi edilizi in aggetto, essendo esterni rispetto al limite di inviluppo degli edifici, possono essere oggetto di sopraelevazione od usati come ampliamento degli edifici solo nel caso che sussistano le condizioni minime previste per gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

4. Tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante: se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione).

5. Le logge ed i portici con due o tre lati chiusi devono rispettare una distanza minima di ml. 5,00 dai confini e ml. 5,00 dai fabbricati.

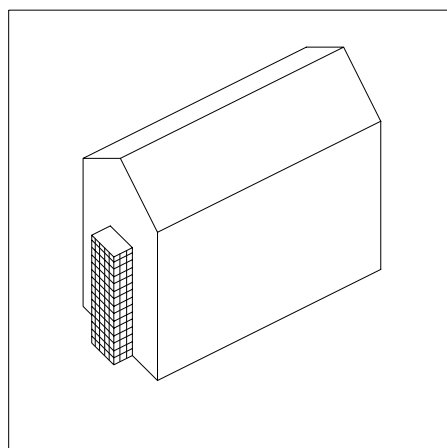
6. Gli elementi in aggetto di cui al primo e secondo comma devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di ml. 2,20; è consentita la loro realizzazione anche a filo del marciapiede pubblico purché utilizzati a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

#### Art. 42 *Bussole d'ingresso*

1. Le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di 3,00 mq. di Superficie netta di pavimento non fanno né superficie coperta né superficie utile di pavimento.

2. Le bussole d'ingresso devono rispettare una distanza minima di ml. 3.00 dal confine e ml. 5,00 dai fabbricati.

3. La bussola d'ingresso non è prevista nella tipologia dell'abitazione rurale



#### Art. 43 *Costruzioni accessorie*

1. I prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, tettoie, legnaie e arredo da giardino devono rispettare le seguenti distanze minime:

- dalla strada ml. 5.00,
- dagli altri edifici e dai confini: : **ml. 3.00, o a confine con il consenso scritto del confinante.**

*Art. 44 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie*

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

*Art. 45 Coperture*

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A. e dell'ambiente circostante.

*Art. 46 Scale esterne*

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

*Art. 47 Marciapiedi*

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

*Art. 48 Portici pubblici o ad uso pubblico*

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 per quanto attiene al decoro degli spazi.

4. Il Dirigente 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 illuminanti, 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 però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

9. Ai fini della determinazione della superficie netta di pavimento i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.

#### *Art. 49 Apertura di accessi e strade private*

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità l'igiene pubblica.

2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

3. Il Dirigente può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

4. Ogni lotto di norma può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via e all'esterno del lotto (ad eccezione delle tipologie a schiera), separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a parcheggio dimensionato in base alla consistenza dell'intervento edilizio. In ogni caso in corrispondenza dell'accesso carrabile deve essere realizzato un arretramento della recinzione dalla pubblica via di almeno ml 3,00 x 5,00. A tale riguardo, allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà, di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.

5. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.

6. Si richiamano altresì le disposizioni relative all'arretramento rispetto al ciglio stradale contenute nell'Abaco dei tipi edilizi allegato alle N.T.A in relazione a ciascuna tipologia.

### Capo III° Prescrizioni di carattere speciale

#### Art. 50 *Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico*

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al *Dirigente*, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

#### Art. 51 *Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi*

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

#### Art. 52 *Numeri civici*

1. All'atto del rilascio dei certificati di cui al precedente articolo 31 o decorsi i termini per il silenzio-assenso, 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. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

## TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIE

### Capo I° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

#### Art. 53 *Igiene del suolo e del sottosuolo*

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

2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno nel rispetto delle indicazioni della classificazione geologica dei terreni fatta negli elaborati di analisi del P.R.G.

3. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Art. 54 *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. 55 *Muri perimetrali*

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

2. I muri esterni devono essere intonacati ovvero realizzati in muratura a faccia-vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte. Non è ammesso l'uso di intonaci impermeabili.

3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto; nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

*Art. 56 Misure contro la penetrazione dei ratti e dei volatili*

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali in genere.

2. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti, di norma, in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

*Art. 57 Protezione dall'umidità*

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

2. Di norma i locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno 30 cm. rispetto al terreno circostante.

3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

*Art. 58 Convogliamento delle acque meteoriche*

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

3. Le tubazioni verticali, devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura privata e comunale.

4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato.

5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esiste ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare sulla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

*Art. 59 Isolamento termico*

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. n° 1052 del 28 giugno 1977, nonché quelle della Legge n. 9 gennaio 1991 n° 10 e dei relativi decreti di attuazione.

2. Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica è uguale o inferiore a  $1\text{K cal/h/mq/C}^\circ$  condizioni idoneamente certificate.

3. Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a 2Kcal/h/mq/C°.

*Art. 60 Impianto di riscaldamento*

1. Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento di regola di tipo centralizzato con radiatori omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali.

2. L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'aria interna pari a 18° c. (con un minimo esterno di -7° c.). Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20° c.

3. Gli impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h e alle 100.000 Kcal/h debbono ottemperare alle disposizioni di legge vigenti.

## Capo II° Fognature

### Art. 61 *Condotti e bacini a cielo aperto*

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

### Art. 62 *Condotti chiusi*

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

### 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 *Dirigente* 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, ecc..

4. Il *Dirigente* 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 (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate di volta in volta nella concessione di cui all'art.11, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del regolamento comunale di gestione della fognatura.

### Art. 65 *Fognature delle lottizzazioni*

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

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

*Art. 66 Fognature singole*

1. In mancanza di rete comunale idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle vasche Imhoff sono stabilite D.Ls 11.05.1999, n. 152, L.R. 16.04.1985, e successive modifiche ed integrazioni, P.R.R.A. in vigore.

*Art. 67 Prescrizioni particolari*

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 del colmo del tetto.

2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

*Art. 68 Immondizie*

1. Nelle zone non raggiunte dal servizio di raccolta dei rifiuti i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata riparato al fine di non venir meno al pubblico decoro.

## Capo III° Ambienti interni

### Art. 69 *Requisiti degli alloggi*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, studio, sala di lettura come altri locali ad uso abitativo e non accessorio;
- b) spazi accessori (locali integrativi): bagni, ed altri locali assimilabili (mansarde, verande, tavernette, etc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): W.C., lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage, etc..

4. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, studi professionali, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. *Altezze minime*: nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (lettera a) del comma precedente) è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori (lettera b) del comma precedente) l'altezza è riducibile a ml. 2,40; per gli spazi di servizio (lettera c) del comma precedente) l'altezza è fissata in ml 2,40.
- b) In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,90 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
- c) Per i locali con soffitti e volte l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

- d) I locali destinati ad attività ad usi collettivi situate al piano terra avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, etc.).
- e) Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 6 aprile 1999, n. 12.

6. **Superfici minime: ogni alloggio residenziale destinato ad abitazione permanente dovrà avere una superficie netta complessiva non minore di 42 mq comprendente uno o più vani.** I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,30 e cubatura non inferiore a mc. 24,00; per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unitamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20; il Dirigente potrà, sentita la Commissione Edilizia, autorizzare limitati soppalchi anche per i locali con altre destinazioni a fronte di documentate esigenze e solo in edifici preesistenti.
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m. 2,70; solo per gli esercizi esistenti sarà possibile derogare nell'altezza minima utile a condizione che la cubatura risulti almeno di mc. 22,00 nella camera per una persona e mc. 38,00 per quella per due persone; l'altezza utile comunque non potrà essere inferiore a ml. 2,50 e la superficie minima di mq. 8,00 con lato minimo di ml. 2,00 per camera ad un letto e m. 2,50 per camere a due letti con superficie minima di mq. 12,00.

7. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- stanza di soggiorno di mq. 14,00;
- posti di cottura di almeno mq. 4,00 per gli alloggi inferiori a mq. 60,00, comunicante ampiamente con il soggiorno;
- cucina di mq. 9,00 per alloggi di superficie superiore a mq. 60,00;
- il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano; nel qual caso le superfici complessive risultano di mq. 18,00 e mq. 23,00;

- camera da letto di almeno mq. 14,00 (anche se l'unità immobiliare è destinata ad una sola persona);
- un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- un ripostiglio di almeno mq. 4,00; l'eventuale garage per ricovero auto può fungere anche da ripostiglio.

8. È consentito il monovano con superficie complessiva non inferiore a mq. **42,00** anche se viene dichiarato per una persona; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.

9. Non sono ammessi alloggi che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq. 14,00, anche se dichiarati per una persona.

10. Sono sempre, fatte salve le precedenti autorizzazioni, consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e ciò a giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. nonché il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 ai sensi della L.R. 12/99.

11. Quando non risultasse possibile garantire le misure minime di cui ai commi precedenti, negli interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, sono ammesse delle deroghe alla stesse purché venga mantenuta la precedente destinazione d'uso e sentito il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica. In ogni caso non si potrà derogare dalle seguenti misure:

<i>Altezza:</i>	spazi di abitazione collettiva	:ml. 2,70
	spazi di abitazione privata (lettera a)	:ml. 2,50
	spazi accessori (lettera b)	:ml. 2,20
	spazi di servizio (lettera c)	:ml. 2,20
<i>Illuminazione:</i>	spazi di abitazione collettiva e privata	:1/10 del pavimento
	spazi accessori	:1/12 del pavimento
	spazi di servizio	:1/15 del pavimento o aerazione
	artificiale	
<i>Superficie:</i>	spazi di abitazione	: tolleranza del 15% della
	corrispondente superficie minima	

12. Il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.

13. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lettere a) e b) del 3° comma del presente articolo e le stanze da bagno, devono avere un'adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e aerazione naturale. Per i secondi servizi si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Dovrà inoltre essere sempre prevista una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta, inserita nell'angolo opposto rispetto all'estrazione.

14. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 1,00 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

15. La norma di cui al comma precedente vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli; potrà essere proporzionalmente la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25% di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

16. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata, considerando il serramento; nelle nuove costruzioni deve essere detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm. 80.

17. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.

18. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

19. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.

20. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Art. 70 *Ventilazione ed aerazione*

1. Il responsabile dei lavori ed il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'Autorizzazione d'uso (Abitabilità o Agibilità) di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.

2. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. del 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme seguenti.

3. *Superficie apribile e ricambi minimi d'aria*: gli alloggi devono essere progettati e realizzata in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dai materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio (vernici di pavimenti in legno, pitture dei muri interni, materiali coibentanti e isolanti) le sostanze volatili presenti nei mobili e materiali di arredo (vernici dei mobili, collanti dei mobili e truciolati, impregnanti del legno, sostanze antitarlo), indumenti, stoffe, resine cosmetici, il vapore acqueo prodotto dalle persone, le sostanze prodotte dai processi di combustione (cucine-caminetti, etc.) non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

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

5. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento, o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti mediante aperture (dai serramenti, da parti di questi o altri dispositivi) quali:

- sistemi a VASISTAS su porte e finestre;
- valvole di SHERINGHAM;
- lamine disposte a gelosia;
- canne verticali di aerazione;
- sistema KNAPPEN;
- altri.

6. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

7. A maggior ragione le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.

8. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

9. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.

10. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

11. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a ml. 10,00 o superficie superiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

12. Negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

13. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

#### *Art. 71 Condizionamento: caratteri generali degli impianti*

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:

- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di  $20 \pm 1$  C° con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con V.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C°;

- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.

2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..

3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici.

4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### *Art. 72 Installazione di apparecchi a combustione*

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni 1,00 Kcal/h con un minimo di 100 cmq..

2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. n. 46 del 5.3.1990). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato.

*Art. 73 Impianto elettrico*

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme C.E.I. (Commissione Elettrotecnica Italiana) documentato da apposita dichiarazione in carta legale.

2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal D.M. 236/89, relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

*Art. 74 Dotazione dei servizi*

1. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di altezza non inferiore a ml. 2,40 e di superficie minima di mq. 4,00 contenente:

- un bidet;
- un vaso;
- un lavabo;
- una doccia o vasca da bagno;
- eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1,00 con profondità minima di ml. 1,00.

2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

3. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso.

4. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi e nel rispetto della normativa vigente nazionale e regionale:

- a) nelle abitazioni civili quando abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
- b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessità di zona filtro;
- c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
- d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
- e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

*Art. 75 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti*

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano.

2. Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.

3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

4. Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione di cui presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

5. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile ed impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino-alzata, pedata e pianerottolo, nonché il parapetto o la balaustra completa di corrimano.

6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00.

7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.

8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti; è riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.

9. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 1,00.

10. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima cm. 15, massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 63.

11. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.

12. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,20.

13. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,10; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

14. In tutti gli immobili con più di tre piani di calpestio fuori terra deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

15. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml. 1,5 di lunghezza e ml. 1,37 di larghezza.

16. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 1,50 di profondità.

#### *Art. 76 Piani seminterrati e sotterranei*

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal comma 3 del precedente art. 69, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.

2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori apertisi su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, essendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico.

3. L'altezza dei locali di cui al presente articolo non potrà essere inferiore a ml. 2,40 nel caso di spazi accessori, e ml 2,20 nel caso di spazi di servizio.

**4. Limitatamente alle Z.T.O. di tipo E la superficie utile della parte interrata potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie coperta del fabbricato, escludendo l'area adibita a spazio di manovra. L'edificazione può essere realizzata a confine e al di fuori delle fasce di rispetto stradali.**

**5. Non è ammessa la costruzione di edifici interrati in zona agricola se non pertinenti all'aggregato abitativo.**

*Art. 77 Volumi tecnici*

1. Per volumi tecnici si intendono le superfici strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.

3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

## Capo 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, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere integrata e/o sostituita da adeguata illuminazione artificiale previo parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica dell'U.L.S.S.;
- b) l'aerazione naturale può essere integrata con aerazione artificiale previo parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica dell'U.L.S.S.; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'articolo 69 per i locali destinati ad usi individuali.

3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e devono corrispondere alle caratteristiche previste dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

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

### Art. 79 *Barriere architettoniche*

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

2. Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 69, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

3. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo valgono le norme di cui all'art. 1 della L.S. 9 gennaio 1989, n° 13 come attuato dal D.M. 236/89.

*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 abitabili e per quelli ad essi sussidiari, e devono avere un'altezza minima di ml. 3,00.

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

3. Adeguati servizi igienici e spogliatoi 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 destinate ad uso agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 69 e seguenti.

2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

*Art. 82 Impianti al servizio dell'agricoltura*

1. Fatte salve le specifiche normative in materia d'igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione alla tipologia dell'allevamento.

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

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

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

5. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi e fontane, ecc., ad una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a ml. 30.

6. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame, con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minori di 200 ml. da cisterne, fontane e/o prese d'acqua potabile.

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

8. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 ml. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 ml. dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.

9. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e delle successive circolari esplicative.

## TITOLO IV° STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### Capo I° Norme di buona costruzione

#### *Art. 83 Stabilità 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 costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte. Devono essere in ogni caso rispettate le norme contenute nei DD.LLggs. 626/94, 242/96, 494/96 e 528/99.

#### *Art. 84 Manutenzioni 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, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Dirigente, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

2. Il Dirigente, 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.

## Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio

### *Art. 86 Locali per la lavorazione di materiali combustibili*

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

### *Art. 87 Impiego di strutture lignee*

1. Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.
2. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità.

### *Art. 88 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco*

1. È richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 98 del 9 aprile 1982 e sue successive eventuali modificazioni.

### *Art. 89 Collaudo di competenza dei vigili del fuoco*

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

### *Art. 90 Particolari prevenzioni cautelative*

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

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

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

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

#### *Art. 91 Uso di gas in contenitori*

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

## Capo III° Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

### Art. 92 Opere provvisionali

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizione di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi, provvedendo ad un'adeguata schermatura.

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 ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

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

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

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

*Art. 93 Scavi e demolizioni*

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

2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

*Art. 94 Movimento ed accumulo dei materiali*

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

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

## TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### *Art. 95 Misure di salvaguardia*

1. A decorrere dalla data di adozione della Variante al P.R.G.C. e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Dirigente deve sospendere ogni determinazione sulla domanda di concessione di costruzione e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme o tale da compromettere o renderne più gravosa l'attuazione.

### *Art. 96 Deroghe*

1. Ove ricorrano particolari motivi di pubblica utilità, secondo i casi riportati dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967 n. 3110, il Dirigente potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'art. 80 della L.R. 61/1985, come meglio precisato nelle N.T.A. della V.P.R.G..

### *Art. 97 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.

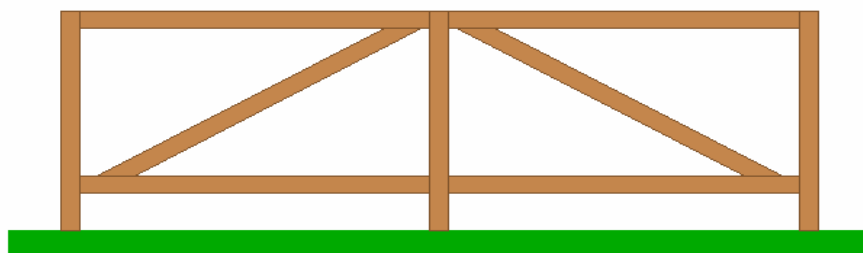
Non è ammessa l'oblazione in via breve.

### *Art. 98 Entrata in vigore del presente regolamento*

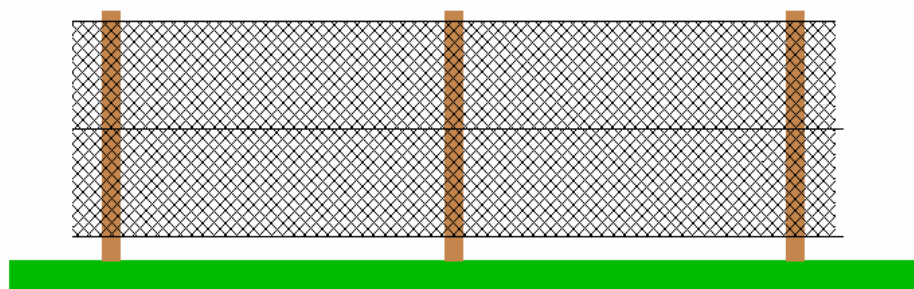
1. Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione al B.U.R.

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO N°1  
SCHEDE TIPOLOGICHE DI RECINZIONI – PONTI – E PROTEZIONI  
LUNGO CANALI E CORSI D'ACQUA

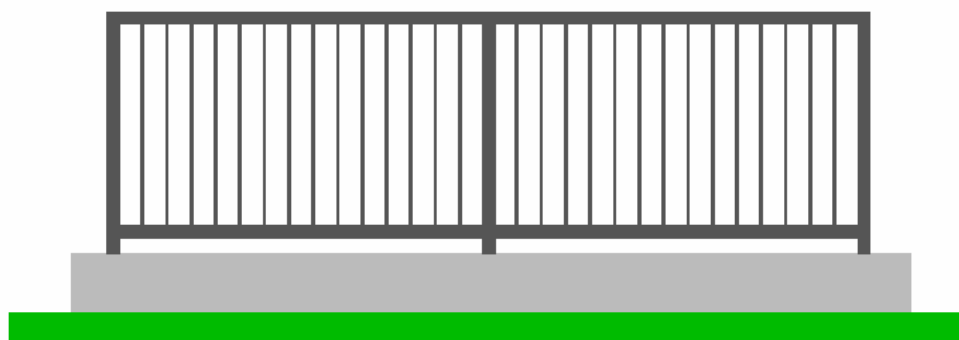
RECINZIONI - Tipologie ammesse in zona residenziale



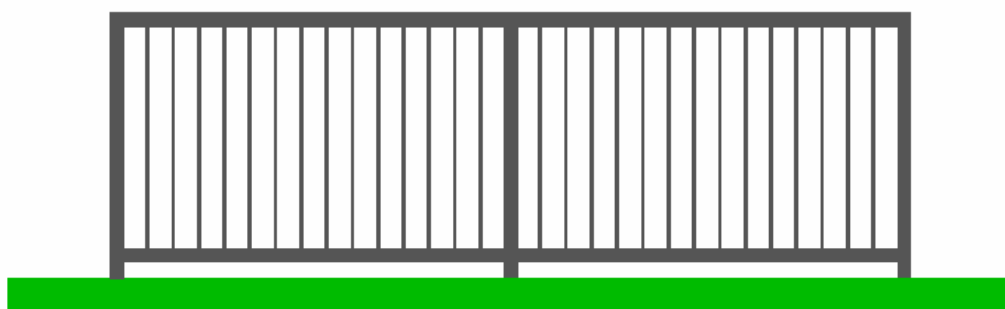
Tipo A "Palizzata"



Tipo B "Pali e Rete"

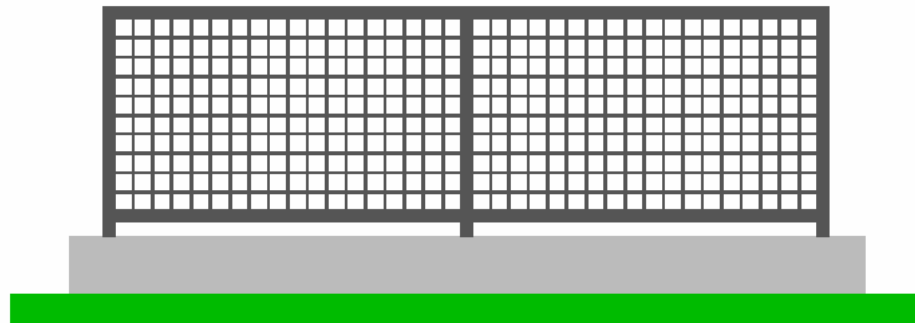


Tipo C "Ringhiera a ritti verticali su cordolo in muratura"

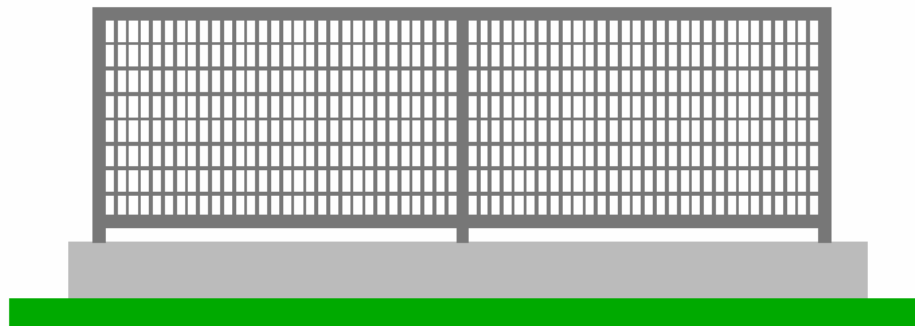


Tipo D "Ringhiera a ritti verticali"

**RECINZIONI -Tipologie ammesse in zona Produttiva  
(oltre a quelle previste per le zone residenziali)**

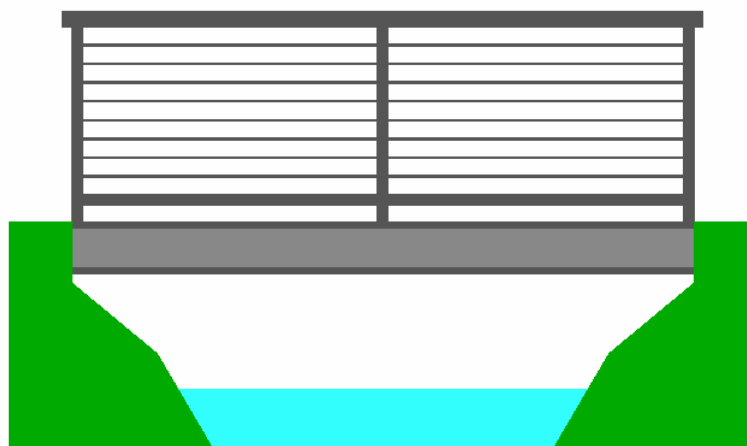


**Tipo E “grigliato a maglia quadrata”**

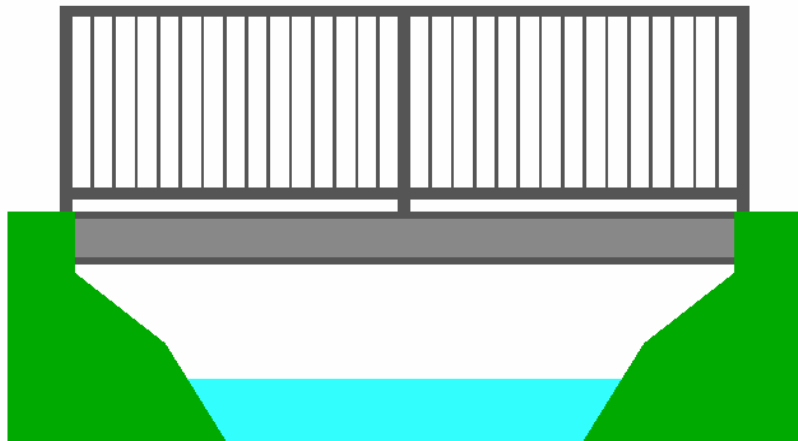


**Tipo F “grigliato a maglia rettangolare”**

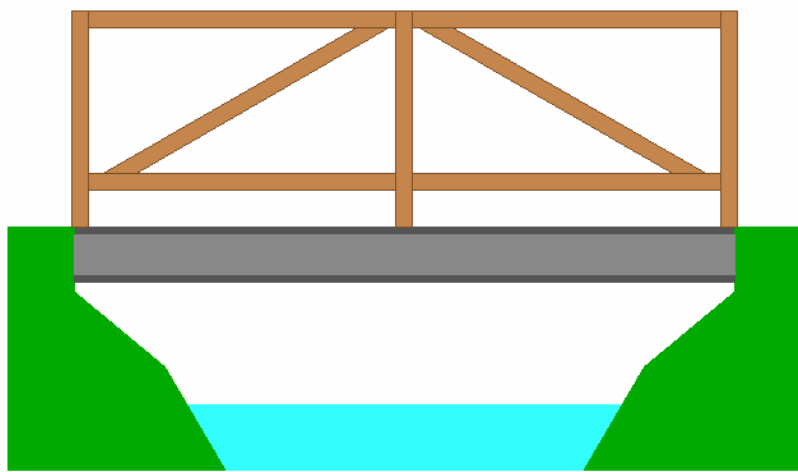
**PONTI - Tipologie ammesse per i parapetti e le protezioni:**



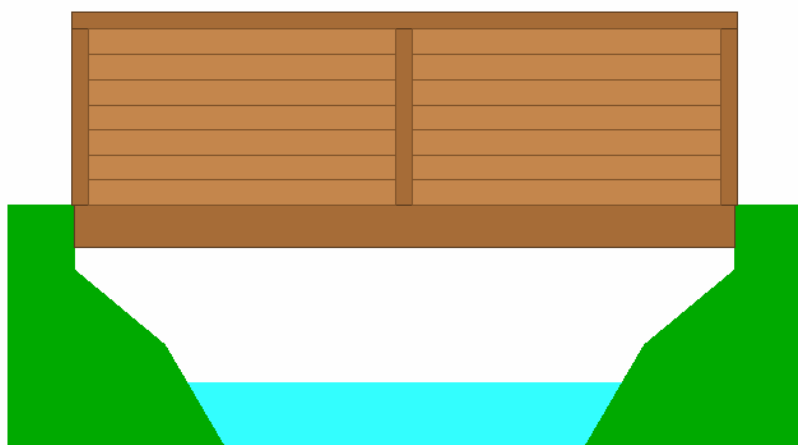
**Tipo 1**



Tipo 2



Tipo 3



Tipo 4

**LINEE GUIDA PER LA DIFFUSIONE DELLA SOSTENIBILITÀ  
AMBIENTALE E PER L'INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE**

**Allegato n° 2 al Regolamento Edilizio del Comune di PEDEROBBA**



**Distretto della Bioediliza**

# **“LINEE GUIDA PER LA DIFFUSIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PER L’INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ DELL’ABITARE”**

## INDICE

Art. 1. Contenuti regolamentari	77
Art 2. Natura degli Incentivi	77
2.1) Incentivi diretti: economici	77
2.2) Incentivi indiretti: Targa di Qualità Ambientale	77
Art 3. Procedure per l’ottenimento degli incentivi	78
Art 4. Requisiti analitici	79
Art 5. Progettazione ecoconsapevole	79
Art 6. Amministrazione ecoconsapevole	80
Art 7. Norme provvisorie	80

---

## **“Linee guida per la diffusione della sostenibilità ambientale e per l’incentivazione della qualità dell’abitare”**

### **Art. 1. Contenuti regolamentari**

Riconoscendo il vantaggio sociale, economico e ambientale portato a tutta la collettività da un intervento eco-sostenibile e bio-compatibile, il presente allegato al R.E. prevede che agli interventi che presentano tali qualità si applichino incentivi.

L'allegato definisce le caratteristiche dei suddetti incentivi e le relative modalità di accesso.

Le presenti norme hanno carattere di indicazione procedurale volontaria, pertanto procedono all'assegnazione di incentivi calibrati a seconda dell'impegno progettuale o di realizzazione richiesto. Sono interessati gli interventi che, a partire dai requisiti minimi normativi, intendono raggiungere livelli prestazionali e di qualità sostenibile più elevati rispetto ai valori standard.

La definizione degli elementi di valutazione tecnica nonché della applicabilità parziale degli incentivi è definita con apposito Prontuario Tecnico, approvato e - se del caso - modificato con Delibera di Consiglio Comunale.

### **Art 2. Natura degli Incentivi**

Sono previsti, per le costruzioni rispondenti ai criteri di cui al 3° comma dell'art. 1, i seguenti tipi di incentivi:

- A Incentivi diretti di carattere economico
- B Incentivi indiretti: istituzione della certificazione tramite “Targa di Qualità Ambientale”

#### **2.1) Incentivi diretti: economici**

E' prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al limite del 100% all'ottemperamento ponderato delle prescrizioni delle presenti Linee Guida, come specificate dal Prontuario Tecnico. Agli edifici certificati di cui al successivo comma possono essere inoltre applicate riduzioni delle imposte comunali, previste con specifiche delibere.

#### **2.2) Incentivi indiretti: Targa Di Qualità Ambientale**

Alla richiesta di agibilità, presentando attestazione di soddisfacimento dei requisiti di seguito precisati, si ottiene apposita classificazione comunale, riportata sul relativo certificato di agibilità e su apposita targa da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso.

Si definiscono due livelli di certificazione: Casa di Qualità e Casa di Qualità<sup>Più</sup>.

- La Targa “Casa di Qualità” si ottiene soddisfacendo i requisiti minimi come descritti dal Prontuario tecnico di cui all'ultimo comma dell'art. 1.
- La Targa “Casa di Qualità<sup>Più</sup>” si intende più qualificante e contraddistingue l'intervento che soddisfa il precedente punto nonché utilizzi fonti energetiche rinnovabili per una quota minima definita dal citato Prontuario.

Abbinata alla Targa di Qualità Ambientale, ed indipendentemente da questa, viene definita la “Certificazione energetica degli edifici”, già prevista dalla Direttiva Europea del 16/12/02 n. 91,

inerente il rendimento energetico degli edifici, suddivisa in 5 “Classi di Consumo Energetico”. Tale certificazione può essere fatta anche indipendentemente dalla richiesta di incentivi di carattere edilizio ed economico e anche per interventi che abbiano già ottenuto la concessione e si riferisce al fabbisogno energetico totale dell’edificio:

■ classe A	< 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
■ classe B	30 - 49 kWh/(m <sup>2</sup> a)
■ classe C	50 - 69 kWh/(m <sup>2</sup> a)
■ classe D	70 - 139 kWh/(m <sup>2</sup> a)
■ classe E	> 140 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Nella Targa “Casa di Qualità” o “Casa di Qualità<sup>Più</sup>” dovrà essere indicata la classe energetica di appartenenza dell’edificio.

Solo in caso di ottenimento della Targa è consentito l’utilizzo del relativo nome e logo in tutte le comunicazioni di carattere pubblicitario e amministrativo, sul cartello di cantiere e in ogni altra relazione. In via provvisoria è ammesso l’uso della qualifica di “richiesto riconoscimento” come da 3° comma del successivo articolo. E’ interdetto ogni abuso, sanzionabile con ammenda di € 1032, ripetibile in caso di reiterazione dell’abuso successiva alla notifica della sanzione.

### Art 3. Procedure per l’ottenimento degli incentivi

Gli incentivi si applicano automaticamente al soddisfacimento dei requisiti minimi descritti nel prontuario tecnico di cui all’ultimo comma dell’art. 1, per le quote in esso previste. Sono applicabili a tutti gli edifici di nuova costruzione e alle ristrutturazioni qualora i lavori interessino almeno il 50% dell’edificio esistente.

Sono altresì applicabili agli ampliamenti coordinati alle ristrutturazioni come sopra definite.

Per accedere agli incentivi diretti economici i soggetti richiedenti devono presentare richiesta contestuale alla domanda del permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività allegando, a cura di tecnico abilitato, la documentazione prevista dal Prontuario tecnico, che diverrà parte integrante a tutti gli effetti del permesso di costruire o della dia, ed in particolare:

- relazione tecnica
- elaborati grafici comprendenti i particolari costruttivi necessari e sufficienti ad esplicitare le caratteristiche del progetto e la rispondenza ai requisiti previsti
- compilazione delle schede del Prontuario attestanti la conformità delle soluzioni adottate

La richiesta di accesso agli incentivi diretti può altresì essere presentata in sede di variante di progetto, a condizione che le incentivazioni possano essere riconosciute tramite detrazione su importi residui da versare.

Sulla base del riconoscimento di conformità dei documenti suddetti ai requisiti previsti dal Prontuario Tecnico, il Comune applica quota di riduzione degli oneri. Nel caso in cui i requisiti risultino tali da poter ottenere - a costruzione ultimata - la Targa “Casa di Qualità” o “Casa di Qualità<sup>Più</sup>” il Comune autorizza in via provvisoria l’uso dell’indicazione “Richiesto riconoscimento quale Casa di Qualità ovvero di Casa di Qualità<sup>Più</sup>”.

A garanzia dell’ottemperanza in fase realizzativa di quanto previsto dal progetto è richiesta

fideiussione bancaria o assicurativa di validità annuale, automaticamente prorogabile fino ad autorizzazione allo svincolo da parte del Comune, pari all'importo delle riduzioni concesse maggiorato del dieci per cento.

Nel caso di varianti in corso d'opera il Direttore dei Lavori deve dichiarare l'incidenza o meno della variante ai fini delle presenti norme, allegando se del caso gli elaborati necessari alla riclassificazione con la procedura di cui al 2° e 3° comma.

Alla domanda di agibilità va allegata, a cura del Direttore dei Lavori, apposita asseverazione con eventuale aggiornamento degli elaborati di cui al 2° comma, con la quale si attesta la rispondenza dei lavori eseguiti ai requisiti di progetto.

Il Comune si riserva di far eseguire, tramite gli Uffici Comunali o tramite tecnici specificatamente incaricati, in corso d'opera ed a lavori ultimati, accertamenti a campione finalizzati a verificare la conformità della costruzione alla documentazione depositata ai fini delle presenti norme.

Le opere eseguite in difformità a quanto dichiarato, saranno soggette al recupero delle riduzioni concesse - maggiorate del 50% nel caso in cui la perdita del diritto alla riduzione sia rilevata ai sensi del precedente comma - e delle sanzioni di legge per ritardato pagamento.

L'utilizzo, ai sensi del 3° comma del presente articolo, della qualifica di "Richiesto riconoscimento quale Casa di Qualità ovvero di Casa di Qualità<sup>Più</sup>" in edifici per i quali non risultino, all'atto dell'agibilità, i requisiti richiesti è soggetto a sanzione pari al doppio di quella prevista all'ultimo comma dell'art 2.

#### **Art 4. Requisiti analitici**

I principi alla base delle costruzioni devono essere la biocompatibilità e la ecosostenibilità dell'intervento in ogni fase della sua vita e si realizzano attraverso un insieme armonico di soluzioni progettuali.

L'insieme coordinato delle caratteristiche che deve avere l'edificio dal suo progetto alla sua costruzione, dal suo utilizzo e manutenzione alla sua dismissione è descritto da requisiti analitici che sono contenuti nel prontuario tecnico di cui all'art. 1. Le prescrizioni ivi contenute costituiscono lo strumento analitico che descrive le condizioni che devono essere soddisfatte per definire qualitativamente e quantitativamente i requisiti che danno accesso agli incentivi. Tale strumento è adattato alla realtà locale riconoscendone la specificità costruttiva, economica, sociale e antropologica e potrà essere revisionato e aggiornato con il progredire della disciplina tecnica di riferimento ovvero con le variazioni normative.

#### **Art 5. Progettazione ecoconsapevole**

I requisiti analitici corrispondono ad un approccio ecoconsapevole alla progettazione edilizia e trovano corrispondenza nel Prontuario Tecnico. Le Categorie d'intervento che regolano tale approccio sono quelli che seguono e costituiscono la griglia entro la quale si incardina tutto il processo edilizio.

##### **5.1 Qualità dell'ambiente esterno**

5.1.1 - Analisi del Sito

5.1.2 - Strategie di insediamento

5.1.3 - Integrazione con il contesto

##### **5.2 Energia e consumo di risorse**

- 5.2.1 - Consumo delle risorse energetiche
- 5.2.2 - Consumo delle risorse naturali primarie
- 5.2.3 - Consumo dei materiali

### **5.3 Carichi ambientali**

- 5.3.1 - Contenimento delle emissioni atmosferiche
- 5.3.2 - Contenimento e gestione dei rifiuti
- 5.3.3 - Impatto dell'intervento sull'ecosistema locale

### **5.4 Qualità ambiente interno**

- 5.4.1 - Qualità dell'aria interna
- 5.4.2 - Comfort fisiologico
- 5.4.3 - Comfort psicologico

### **5.5 Funzionalità e manutenzione dell'edificio**

- 5.5.1 - Flessibilità degli spazi
- 5.5.2 - Sicurezza dell'edificio
- 5.5.3 - Gestione e manutenzione dell'edificio

### **5.6 Mobilità**

- 5.6.1 - Integrazione con trasporto pubblico
- 5.6.2 - Localizzazione posti auto
- 5.6.3 - Percorsi pedonali e ciclabili

### **5.7 Aspetti socio-economici**

- 5.7.1 - Costi e ottimizzazione degli investimenti
- 5.7.2 - Partecipazione e socializzazione
- 5.7.3 - Impatto sulla realtà locale

## **Art 6. Amministrazione ecoconsapevole**

L'Amministrazione promuove la presente normativa diffondendola presso la cittadinanza e presso ogni altro organo o ente territoriale. Inoltre deve, nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione di edifici comunali, di norma realizzare opere edili che corrispondano almeno alla Targa "Casa di Qualità". Eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

## **Art 7. Norme provvisorie**

Le presenti linee guida si applicano ad avvenuta approvazione del Prontuario tecnico di cui all'art. 1.

Per i progetti presentati successivamente all'approvazione delle presenti linee guida che, all'atto dell'emanazione del Prontuario tecnico, dimostrino le caratteristiche di accessibilità alle incentivazioni dirette economiche, tali incentivazioni potranno essere riconosciute esclusivamente tramite detrazione su eventuali importi residui da versare.

Entro cinque anni dall'emanazione del Prontuario tecnico, per i fabbricati preesistenti che ne abbiano le caratteristiche può essere richiesta la Targa di "Casa di Qualità" o "Casa di Qualità<sup>Più</sup>".