



COMUNE DI GREZZANA

---

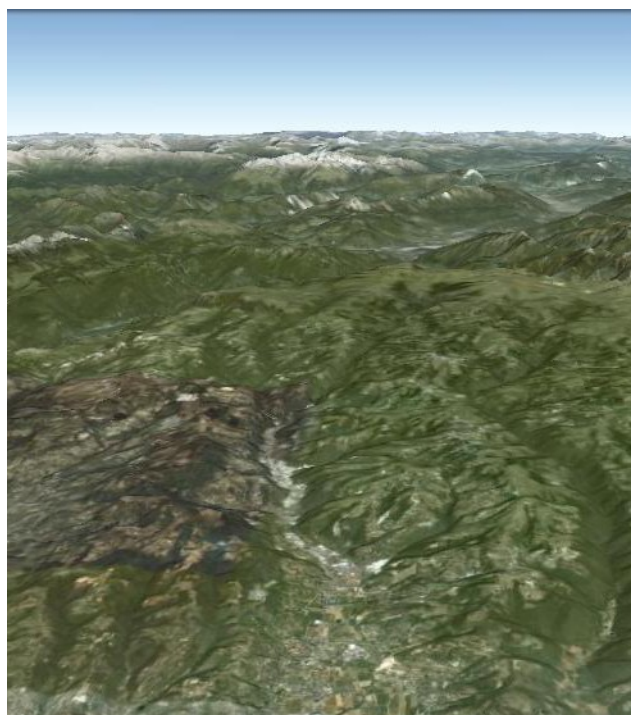


PROVINCIA DI VERONA

---

**PIANO DEGLI INTERVENTI  
SECONDA FASE  
VARIANTE 1**

---



**REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

*Sindaco*

Mauro Fiorentini

---

*Assessore all'Urbanistica*

Gianluca Benato

---

*Progettisti*

Silvano Carli ingegnere – C.M.M.S. ASSOCIATI  
Claudio Puttini architetto - Settore Attuazione e Pianificazione del Comune

---

*Quadro conoscitivo ed informatizzazione*

Filippo Floresta architetto

---

*Studio agronomico*

Studio Benincà Associazione tra Professionisti

---

APRILE 2012

## **IN COLORE BLU' LE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

### **INDICE**

#### **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

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

Art. 1	Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag. 7
Art. 2	Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento	pag. 7
Art. 3	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori , e degli assuntori dei lavori Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 8

##### **TITOLO II AUTORIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE**

Art. 4	Opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire	pag. 9
Art. 5	Opere da eseguirsi dal Comune e dalla Regione	pag. 9
Art. 6	Domande di permesso di costruire e autorizzazione e di parere preliminare	pag. 9
Art. 7	Norme per la presentazione dei progetti	pag. 11
Art. 8	Opere soggette a permesso di costruire	pag. 13
Art. 9	Opere soggette a D.I.A. e S.C.I.A.	pag. 13
Art. 10	Permessi di costruire	pag. 13
Art. 11	Onerosità del permesso di costruire	pag. 13
Art. 12	Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	pag. 14
Art. 13	Permesso di costruire riduzione e/o esonero spese di urbanizzazione	pag. 14
Art. 14	Onerosità relativa al permesso di costruire per opere e impianti non destinati a residenza	pag. 14
Art. 15	Evidenza del permesso di costruire – autorizzazione e del progetto	pag. 14
Art. 16	Validità del permesso di costruire	pag. 14

##### **TITOLO III COMMISSIONI**

Art. 17	Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 16
Art. 18	Composizione della Commissione Edilizia	pag. 16
Art. 19	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 17
Art. 20	Attribuzioni della Commissione Edilizia integrata per il paesaggio (D.Lgs. 42/04)	pag. 18
Art. 21	Composizione della Commissione Edilizia integrata per il paesaggio (D.Lgs. 42/04)	pag. 18
Art. 22	Funzionamento della Commissione Edilizia integrata per il paesaggio (D.Lgs. 42/04)	pag. 18

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

Art. 23	Punti di linea e di livello	pag.	20
Art. 24	Inizio e termine dei lavori	pag.	20
Art. 25	Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo	pag.	21
Art. 26	Vigilanza sulle costruzioni	pag.	21
Art. 27	Annullamento del permesso di costruire	pag.	21
Art. 28	Riscossione delle somme	pag.	22
Art. 29	Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità	pag.	22

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

Art. 30	Collaudo, licenza d'uso, abitabilità, agibilità	pag.	23
---------	---	------	----

### **PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

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

Art. 31	Cortili e lastrici solari	pag.	24
Art. 32	Chiostrine e cavedi	pag.	24
Art. 33	Costruzioni accessorie	pag.	24
Art. 34	Prescrizioni edilizie particolari	pag.	25

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

Art. 35	Decoro degli edifici	pag.	26
Art. 36	Decoro degli spazi	pag.	26
Art. 37	Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico	pag.	26
Art. 38	Illuminazione sotterranei	pag.	27
Art. 39	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.	27
Art. 40	Recinzione delle aree private	pag.	27
Art. 41	Alberature	pag.	28
Art. 42	Coperture	pag.	28
Art. 43	Scale esterne	pag.	28
Art. 44	Marciapiedi	pag.	29
Art. 45	Portici	pag.	29
Art. 46	Tipologia edilizia particolare	pag.	29

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

Art. 47	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	30
Art. 48	Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi	pag.	30
Art. 49	Numeri civici	pag.	30
Art. 50	Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota	pag.	30

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

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

Art. 51	Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	32
Art. 52	Protezione dall'umidità	pag.	32
Art. 53	Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.	33
Art. 54	Isolamento acustico	pag.	33
Art. 55	Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	33

### **TITOLO II FOGNATURE**

Art. 56	Fognature private	pag.	34
Art. 57	Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	34
Art. 58	Condotti chiusi	pag.	34
Art. 59	Depurazione degli scarichi	pag.	34
Art. 60	Fognature	pag.	34
Art. 61	Allacciamenti	pag.	35
Art. 62	Prescrizioni particolari	pag.	35

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

Art. 63	Parametri abitativi	pag.	36
Art. 64	Locali abitabili	pag.	36
Art. 65	Cucine	pag.	37
Art. 66	Locali per i servizi igienici	pag.	37
Art. 67	Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	38
Art. 68	Corridoi e disimpegni	pag.	38
Art. 69	Locali a piano terra non abitabili, seminterrati e scantinati	pag.	38
Art. 70	Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi	pag.	39

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

Art. 71	Edifici e locali di uso collettivo	pag.	40
Art. 72	Barriere architettoniche	pag.	40
Art. 73	Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	41

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

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

Art. 74	Stabilità delle costruzioni	pag.	42
Art. 75	Manutenzione degli edifici	pag.	42
Art. 76	Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	42

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

Art. 77	Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.	43
Art. 78	Impiego di strutture lignee	pag.	43
Art. 79	Nulla osta dei vigili del fuoco	pag.	43

### **TITOLO III CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 80	Opere provvisorie	pag.	44
Art. 81	Scavi e demolizioni	pag.	44
Art. 82	Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	45

### **TITOLO IV RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI**

Art. 83	Sfera di applicazione	pag.	46
Art. 84	Isolamento termico dell'involucro degli edifici Ristrutturati	pag.	46
Art. 85	Condensa superficiale e interstiziale, condensa interstiziale	pag.	47
Art. 86	Verifica dei ponti termici	pag.	47
Art. 87	Aperture vetrate	pag.	47
Art. 88	Composizione degli edifici	pag.	48
Art. 89	Regolazione automatica della temperatura	pag.	48
Art. 90	Ventilazione meccanica controllata	pag.	48
Art. 91	Impianti solari termici	pag.	49
Art. 92	Impianti solari fotovoltaici	pag.	49

**PARTE QUINTA  
DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

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

Art. 93	Indici di fabbricazione	pag.	51
Art. 94	Superficie fondiaria corrispondente	pag.	51
Art. 95	Definizione di particolari elementi architettonici	pag.	51
Art. 96	Centro abitato e nucleo abitato	pag.	52

**PARTE SESTA  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 97	Autorizzazione a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	pag.	53
Art. 98	Misure di salvaguardia	pag.	53

**TITOLO II DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 99	Entrata in vigore del presente regolamento	pag.	54
Art. 100	Norme abrogate	pag.	54
Art. 101	Poteri di deroga	pag.	54
Art. 102	Sanzioni	pag.	54

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I<sup>^</sup> NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

##### **ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, 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.

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

##### **ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto e in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico e archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione e esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti e elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;

- igiene e sanità;
- edifici e impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

### **ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza di questo Regolamento non esclude la responsabilità di legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, tecnici, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

Il Responsabile dell'Area Edilizia Privata può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, i tecnici che, sia nella veste di progettisti, sia di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza e omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà o operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.



**TITOLO II<sup>^</sup>**  
**AUTORIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE**

**ART. 4 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE E/O PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire sono quelle di cui all'art. 6 del DPR 380/2001, sue eventuali modifiche e integrazioni.

Non sono soggette a permesso di costruire o autorizzazione:

1. le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Responsabile Area Edilizia Privata;
2. i lavori di manutenzione ordinaria;
3. la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
4. le protezioni stagionali (tende e/o ombrelloni a protezione di plateatici, serre e fioriere stagionale, ed opere similari);
5. le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
6. non sono soggette a permesso di costruire ne' a autorizzazione del Responsabile Area Edilizia Privata le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato; nonché i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere.

**ART. 5 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DALLA REGIONE**

Per le opere da eseguire da parte del Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., oltre agli organi amministrativi superiori, se prescritti.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale sostituisce l'autorizzazione o permesso di costruire.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire altrimenti richiesta.

**ART. 6 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E AUTORIZZAZIONE E DI PARERE PRELIMINARE**

Le domande di Permesso di Costruire o di Autorizzazione, bollate a termini di legge, redatte su modelli a. stampa predisposti dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Comune con allegati i disegni in tre copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 7 con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile Area Edilizia Privata può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e i particolari costruttivi in adeguata scala.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal

Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei Lavori.

I nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori .

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 autorizzativo.

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza in conformità al DPR 380/2001 e sue modificazione ed integrazioni.

Il Responsabile Area Edilizia Privata chiede, ove ritenuto necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti (1) e ne da comunicazione al Richiedente.

---

(<sup>1</sup>) Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, ASL, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale

Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.

## ART. 7 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e datate.

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

Devono contenere altresì l'indicazione della destinazione prevista dal PAT e PI vigenti, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;

La documentazione di riferimento per la presentazione di progetti è la seguente:

1. relazione delle opere da eseguire;
2. estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 esteso a un raggio di almeno m1.200 dai limiti del lotto interessato;
3. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte a individuarne l'andamento planimetrico e altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planimetria di progetto;
4. planimetria in scala 1:200 o 1:500 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni e alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo in scala adeguata 1:100 e 1:50 se in centro storico, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
5. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100 e 1:200 per interventi produttivi/industriali, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali devono essere indicate le attività che possono essere esercitate;
6. pianta in scala delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
7. tutti i prospetti esterni in scala 1:100 o 1:50 se in centro storico o nuclei di antica origine e in scala 1:200 per interventi produttivi/industriali con l'indicazione dei volumi tecnici;
8. almeno una sezione verticale, in corrispondenza delle scale, quotata;
9. planimetria del fabbricato in scala 1:100 o 1:200 con l'indicazione degli impianti relativi allo approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche quotati e estesi fino alle reti collettrici;
10. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle Norme di Attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
11. riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, per le zone di tutela ambientale, con simulazione ([rendering](#)) di inserimento per le nuove costruzioni e/o ristrutturazioni di importanza rilevante.
12. Per gli interventi su edifici esistenti la documentazione dovrà essere integrata con la

rappresentazione dello stato attuale, nonché con l'indicazione dei titolo abilitativi legittimanti l'intervento a partire dall'anno 1967.

### PIANI ATTUATIVI PUA

La documentazione minima da presentare per la realizzazione di una Piano Attuativo (PUA) è quella prevista dall'art. 19 comma 2 della vigente L.R.11/2004 e s.m.i..

Gli elaborati dovranno essere redatti in scala adeguata in relazione all'importanza ed entità delle opere richieste e potranno essere richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale rappresentazioni grafiche (rendering, fotografiche o foto inserimenti) per una rappresentazione verosimile circa l'impatto ambientale dell'intervento.

## **ART. 8 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per eseguire le opere previste dall'art. 10 del DPR 380/01, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Dirigente o Funzionario responsabile del Settore Tecnico di apposito Permesso di Costruire.

## **ART. 9 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) E SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).**

Per eseguire le opere di cui all'art. 22 comma 3° del DPR 380/01 (DIA) e quelle relativa all'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/01 (SCIA) , nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva comunicazione al Dirigente o Funzionario responsabile del Settore Tecnico.

Quando si intendano apportare varianti a progetti approvati, soggetti a Permesso di Costruire o DIA / SCIA, dovrà essere prodotto un elaborato con il progetto approvato e a lato o in basso lo stesso con l'aggiunta delle varianti richieste, evidenziate queste ultime in colore rosso indelebile.

E' facoltà del Responsabile Area Edilizia Privata, chiedere **per una sola volta , motivata**, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrici, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale e' richiesta la permesso di costruire o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Prima del rilascio della Permesso di Costruire a edificare e della DIA-SCIA devono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in merito al titolo a presentare l'istanza;
- eventuali Nulla-Osta degli Enti interessati dall'intervento;
- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti e contributi Comunali e/o statali previsti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Comune del progetto delle opere in c.a., ove esistano, ai sensi della Legge 5/1/71 n° 1086 e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico degli edifici di nuova costruzione e/o ampliamenti di edifici, ai sensi del D.Lgs 311/2006 del 29.12.2006 e s.m.i.

## **ART. 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile Area Edilizia Privata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla in conformità alle disposizioni dell'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato, pena la decadenza entro 120 gg. dalla notifica.

## **ART. 11 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge vigente (Artt. 16-19 dpr 380/2001 e s.m.i.)

## **ART. 12 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta.

## **ART. 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE RIDUZIONE E/O ESONERO SPESE DI URBANIZZAZIONE**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione non è dovuto per i casi previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i.

## **ART. 14 - ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione è dovuto per i casi previsti dall'art. 19 del DPR 380/2001 e s.m.i.

## **ART. 15 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO A COSTRUIRE**

I Permessi di costruire o altri titoli autorizzativi per eseguire i lavori e i disegni allegati, firmati dal Responsabile Area Edilizia Privata, devono essere sempre disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m.1.00x1.50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della permesso di costruire
- f) Il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione
- g) Il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.
- h) Il Responsabile dei lavori
- i) Il Progettista degli impianti
- j) Il Collaudatore opere in c.a.

## **ART. 16 – VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla data di rilascio della Permesso di Costruire.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Richiedente deve presentare istanza diretta a ottenere un nuovo Permesso di Costruire; in tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.



## **TITOLO III<sup>^</sup> COMMISSIONI**

### **ART. 17 — ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia edilizia ed è nominata dal Consiglio Comunale.

Previo esame/istruttoria da parte dell'Ufficio competente, che esprime per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere soggette a P. d. C. ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01, compresi gli elaborati, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti da adottarsi per opere eseguite senza Permesso di Costruire o in difformità, nonché sull'annullamento della Permesso di Costruire.

La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con il contesto edificato in cui la costruzione viene a sorgere.

### **ART. 18 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è composta di un membro di diritto e di quattro membri eletti dal Consiglio Comunale.

E' membro di diritto: il Responsabile Area Edilizia Privata che funge da Presidente e in sua assenza, un tecnico da lui delegato;

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti, di cui uno può essere laureato in Giurisprudenza ed esperto in materia di urbanistica edilizia, e con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione Edilizia Comunale, limitatamente ai pareri obbligatori relativi alle autorizzazioni ed ai provvedimenti di cui all'art. 4 della L.R. 27.06.1997 n° 25 è integrata da un esperto in materia idrogeologica.

Tale esperto è nominato dal Consiglio Comunale

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

I membri eletti durano in carica in conformità alla durata dell'Amministrazione Comunale che li ha eletti e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I pareri della Commissione Edilizia comunale, non sono vincolanti per il Responsabile Area Edilizia Privata o in casi di sua assenza per il tecnico da lui delegato; ove per altro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento.

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza.

Il gettone di presenza non deve essere corrisposto al Responsabile Area Edilizia Privata o al tecnico dallo stesso delegato in quanto ai medesimi viene corrisposta il compenso per lavoro straordinario.

Il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.

## **ART. 19 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

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

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, e' necessaria la presenza del Presidente, e di almeno due membri elettivi.

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

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

I pareri della Commissione Edilizia sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. A parità di voti prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia può sentire o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande.

La Commissione Edilizia può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, ai fini di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali e' richiesto il suo parere.

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

Dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai Commissari presenti alla seduta.

Quando la Commissione Edilizia 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 e al giudizio relativi all'argomento stesso.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri eletti.

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

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

**ART. 20 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA  
PER IL PAESAGGIO (D. LGS. 42/04 E S.M.I.)**

La Commissione Edilizia Integrata è l'organo consultivo del Comune in materia paesaggistica ed è nominata dal Consiglio Comunale.

Previo esame/istruttoria da parte dell'Ufficio Comunale competente, che esprime per iscritto il proprio referto, il progetto, compreso di tutti gli elaborati previsti dalla normativa in materia, è presentato alla Commissione Edilizia Integrata, la quale esprime il proprio parere sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza Autorizzazione Paesaggistica.

La Commissione Edilizia Integrata può suggerire di apportare al progetto quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con i valori paesaggistici ed ambientali in cui la costruzione viene a sorgere.

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

**ART. 21 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
INTEGRATA PER IL PAESAGGIO (D. LGS. 42/04 E S.M.I.)**

La Commissione Edilizia Integrata (L.R. 63/94) è composta di un membro di diritto, dai quattro componenti della Commissione Edilizia e da due esperti (Architetti – Ingegneri) in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente nominati dal Consiglio Comunale.

E' membro di diritto:

Un Funzionario specificatamente nominato dall'Amministrazione Comunale che funge da Presidente e in sua assenza da un tecnico da lui delegato.

Il Consiglio Comunale può nominare due supplenti degli esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente (Architetti – Ingegneri) che sostituiscono in caso di loro motivato impedimento a partecipare alle sedute.

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

I membri eletti durano in carica in conformità alla durata dell'Amministrazione Comunale che li ha eletti e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia Integrata un gettone di presenza.

Il gettone di presenza non deve essere corrisposto al Presidente o al Tecnico dallo stesso delegato in quanto ai medesimi viene corrisposta il compenso per lavoro straordinario.

Il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.

**ART. 22 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
INTEGRATA PER IL PAESAGGIO (D. LGS. 42/04 E S.M.I.)**

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

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, di almeno due componenti della Commissione Edilizia e di almeno un esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

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

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

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

A parità di voti prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia Integrata può sentire o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di autorizzazione paesaggistica.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia Integrata, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai Commissari presenti alla seduta.

Quando la Commissione Edilizia Integrata 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 e al giudizio relativi all'argomento stesso.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri eletti.

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

I membri della Commissione Edilizia Integrata sono tenuti a osservare il segreto sui lavori della medesima.

La Commissione Edilizia Integrata è chiamata altresì ad esprimere il proprio parere anche sulle richieste di accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167 – 181 D. Lgs. 42/2004) ed in questo caso funge da Presidente il Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed eventualmente in sua assenza da un Tecnico da lui delegato.

## TITOLO IV<sup>^</sup>

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### ART. 23 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di iniziare i lavori, il richiedente o il Direttore Lavori può richiedere al Responsabile Area Edilizia Privata la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di Permesso di Costruire. Nell'esecuzione dell'opera il titolare del Permesso di Costruire e il progettista e/o D.L. devono attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati successivamente dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da PUA, il titolare del P.d.C. o il progettista è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni del progetto.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale messo a disposizione dal titolare del Permesso di Costruire e dall'assuntore dei lavori salvo verifica della Amministrazione Comunale. Di dette operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

Per ogni nuova costruzione in confine con spazi pubblici il titolare del permesso di costruire, non appena i lavori abbiano raggiunto il livello stradale e prima di continuarli, deve darne avviso al Responsabile Area Edilizia Privata per gli opportuni controlli.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva specifica concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### ART. 24 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di rilascio del Permesso di Costruire stesso agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di agibilità dell'opera, salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti, per inizio dei lavori si intende la data indicata nella D.I.A. e comunque non oltre 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 va data specifica comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve dare preventiva comunicazione almeno cinque giorni prima al Responsabile Area Edilizia Privata e della ultimazione lavori una comunicazione entro 10 giorni dalla ultimazione degli stessi.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5.11.71 n° 1086 e assolto il disposto della Legge 311/2006 e DGRV 2424 e loro s.m.i.

Qualora nella domanda non siano stati indicati i nominativi del Direttore Lavori e

dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti, dalla comunicazione di inizio lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio degli stessi.

## **ART. 25 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

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

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

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

In tutti i cantieri e comunque laddove si eseguono lavori che abbiano ottenuto regolare permesso di costruire, devono essere scrupolosamente osservate le disposizioni di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

Il Responsabile del Servizio occupazione suolo pubblico che ha rilasciato l'Autorizzazione sentito il Responsabile Area Edilizia Privata ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendo d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

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

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

## **ART. 26 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Responsabile Area Edilizia Privata esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, in concerto con l'Ufficio Polizia Municipale, per assicurarne la corrispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento e alle modalità esecutive fissate nella permesso di costruire .

In particolare il Responsabile Area Edilizia Privata esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni anche nella destinazione d'uso stabilita.

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

## **ART. 27 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO A COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire a edificare o altro titolo abilitativo possono essere annullati

per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento del P. d. C. o altro titolo abilitativo, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Responsabile Area Edilizia Privata procede ai sensi della normativa vigente in materia di illeciti edilizi.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile Area Edilizia Privata potrà sentire la Commissione Edilizia.

#### **ART. 28 - RISCOSSIONE DELLE SOMME**

In caso di inadempienza accertata i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia e urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.10 n° 639 e s.m.i. a cura del Settore Servizi Finanziari del Comune.

#### **ART. 29 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO O IN DIFFORMITA'**

Per le opere eseguite senza Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo in difformità dagli stessi, il Responsabile Area Edilizia Privata provvederà secondo le norme di legge in vigore al momento dell'accatastamento assumendo i provvedimenti necessari alla rimozione dell'illecito.

## **TITOLO V<sup>^</sup>**

### **USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

#### **ART. 30 - COLLAUDO, LICENZA D'USO E AGIBILITA'**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Responsabile Area Edilizia Privata di un certificato, di agibilità. Per il rilascio del quale deve essere osservato quanto previsto dagli art. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i.



## **PARTE SECONDA**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

#### **TITOLO I<sup>^</sup>**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **ART. 31 – CORTILI E LASTRICI SOLARI**

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

I cortili devono essere facilmente accessibili all'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m1.1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art.29.

##### **ART. 32 - CHIOSTRINE O CAVEDI**

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m1.3.00.

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

Nella chiostrina possono affacciarsi solo locali di servizio e di disbrigo.

##### **ART. 33 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale, salvo casi adeguatamente motivati e autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 5 e altezza massima di mt. 1,80, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, nei limiti di superficie lorda del 40% della superficie scoperta, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini e dalle strade, fermo restando il rispetto delle previsioni del P.I. per eventuali allargamenti stradali o di allineamenti richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 34 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovie, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV, impianti di depurazione, ecc., sono e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e 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 se del caso essere protetti da alberi o siepi.

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

## TITOLO II^

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### ART. 35 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Responsabile Area Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e/o la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Gli interventi nel Centro Storico verranno di norma condizionati alla conservazione degli elementi tradizionali caratteristici, mentre, nel caso di nuovi inserimenti, verranno richiesti studi particolareggiati con elaborati esaustivi (rendering o foto inserimenti) per una coordinata integrazione dei nuovi elementi nell'ambiente preesistente.

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

Il Responsabile Area Edilizia Privata 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 necessari lavori di ripristino, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### ART. 36 - DECORO DEGL SPAZI

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

A tale riguardo il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Privata, 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.

Non sono ammessi cartelli pubblicitari nelle fasce di rispetto e di tutela ambientale ad eccezione degli spazi specificatamente indicati o autorizzati dal Comune.

Il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Privata 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. 37 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

1. fino a mt.5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi per sporgenze non superiori a cm.10;
2. oltre i m1.5.00 di altezza sono consentiti, in presenza di marciapiede, con un massimo di mt.1,10.
3. Nelle vie di larghezza inferiore a mt.6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
4. Nelle vie sprovviste di marciapiede anche per altezze superiori a mt. 5,00 non sono ammesse sporgenze, fatto salvo insegne e/o cartelli stradali autorizzati dal Comune specificatamente di piccole sporgenze non superiori a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m1.2,20 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;
- per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alla facciata degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
- I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a m1.1.00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a mt. 4,00.

#### **ART. 38 – ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

#### **ART. 39 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere adeguatamente risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Si prescrive e fatto obbligo che gli edifici plurifamiliari siano dotati di antenna centralizzata.

#### **ART. 40 – RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Le recinzioni devono essere costruite secondo progetti conformi alle disposizioni dell'U.T.C. .

Gli spazi idonei circostanti i fabbricati devono essere sistemati decorosamente, salvaguardando la conservazione delle piante a alto fusto.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali gli eventuali basamenti che sorreggono le

recinzioni devono avere un'altezza massima di m1. 0,50, mentre l'insieme delle recinzioni, base compresa, non deve superare l'altezza di m1. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospiciente il lotto e del terreno circostante lungo gli altri confini.

- b) Il Responsabile Area Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- c) entro i limiti delle zone destinate a impianti industriali o ad essi assimilati, è consentita l'altezza massima di m1.2.00 sul fronte strada e m1.3.00 lungo i confini interni;
- d) entro i limiti delle zone destinate a uso agricolo, forma, dimensione e materiali sono definiti con l'Ufficio Tecnico Comunale in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.
- e) Gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di mt. 5.00 dal filo del marciapiede, salvo casi particolari autorizzati dall'U.T.C. sentita la Polizia Municipale.
- f) entro i limiti delle zone "A" Centro Storico o Nuclei di Antica Origine è ammesso il solo ripristino o la realizzazione di recinzioni usando tecniche, dimensioni e materiali in sintonia con l'ambiente circostante. E' fatto divieto recintare parte di corti ad uso promiscuo e/o di pubblica interesse.

#### **ART. 41 - ALBERATURE**

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

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

#### **ART. 42 - COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Sia i pannelli solari termici sia quelli fotovoltaici devono essere possibilmente posati ed integrati nella falda della copertura

Per le coperture piane degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti a verde (giardino pensile), con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione. In alternativa per abbattere il fenomeno del surriscaldamento urbano è possibile optare per sistemi di copertura aventi colorazioni chiare (ghiaia o manto bituminoso verniciato con colori tenui).

#### **ART. 43 - SCALE ESTERNE**

Non sono ammesse scale esterne eccettuate quelle di sicurezza.

Per le scale esterne esistenti è ammessa la loro copertura e chiusura, nel rispetto comunque delle distanze minime di zona, senza che l'intervento concorra all'aumento dei parametri della superficie coperta e/o del volume.

Per la zona E vale la normativa evidenziata nello specifico prontuario.

#### **ART. 44 – MARCIAPIEDI**

I proprietari devono provvedere alla buona conservazione e manutenzione e pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, avendo cura di non posizionare oggetti che possano ostruire il passaggio.

#### **ART. 45 - PORTICI**

I portici e i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti e ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

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

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

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 m1.2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m1.2.50.

#### **ART. 46 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE**

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.

In particolare nelle zone edificabili adiacenti ai centri storici si prescrive che gli interventi siano informati a un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:

- l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
- tipologie edilizie compatte;
- linguaggio architettonico e uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

## **TITOLO III<sup>^</sup>**

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **ART. 47 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile Area Edilizia Privata e alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni in materia di tutela delle cose di interesse storico-artistico, archeologico e culturale.

#### **ART. 48 - INDICATORI STRADALI E APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previa 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 e altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

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

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. 49 – NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico l'applicazione della relativa piastrina e il suo costo è a carico del privato interessato.

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

La targhetta deve essere collocata sulla destra della porta o accesso, a una altezza che deve comunque uniformarsi alle targhe apposte sugli edifici già preesistenti.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti e in caso di soppressione di parte esterna di accesso, il proprietario deve notificare al Comune il numero o i numeri civici che vengono aboliti.

#### **ART. 50 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA**

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

Per le finalità del comma 1 dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla [normativa regionale](#) contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

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

All'ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito della DIA o SCIA, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.



## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO-SANITARIE**

#### **TITOLO 1<sup>^</sup> PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

##### **ART. 51 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

E' vietato inoltre impostare fondazioni, se non sarà verificata la salubrità del suolo e del sottosuolo (DGVR 2424).

In presenza di terreni umidi con falda freatica molto superficiale o dove abbiano tendenza a ristagnare acque meteoriche è necessario vengano realizzate opportune opere di smaltimento delle acque e di isolamento dall'umidità quali: canalizzazioni, impermeabilizzazioni e intercapedini, vespai ecc.

E' vietato anche la costruzione di locali adibiti ad abitazione o al lavoro contro rilievi del terreno, scarpate o terrapieni a meno che non si provveda alla costruzione di idonei intercapedini aerate (larghezza min.ml. 1,50) e canali di scolo per l'allontanamento delle acque e alla impermeabilizzazione del terreno compreso tra l'edificio e il rilievo stesso.

##### **RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPAV è obbligo attenersi alle indicazioni contenute nella Normativa di riferimento Europea per il settore residenziale (143/90 e 928/2001) e il documento redatto dalla conferenza Stato Regioni "Linee Guida per la tutela e la promozione della salute negli ambienti confinanti".

Inoltre, per quanto riguarda la riduzione del gas radon nei luoghi di lavoro, le norme di riferimento sono D.Lgs 241/2000e D.Lgs 230/95.

##### **ART. 52 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

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

Le murature saranno isolate dalle fondazioni mediante interposizione di strati impermeabili.

I pavimenti dei piani sotterranei, seminterrati o terreni, se non posati su solai isolati dal terreno, devono essere isolati da questo per mezzo di un vespaio in pietrame o ghiaia grossa, convenientemente areato, dello spessore minimo di 30 cm. o con altre soluzioni tecniche idonee.

I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno 50 cm., oppure su un solaio con sottostante camera d'aria, o altra soluzione idonea documentata nel progetto.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da idoneo isolamento coibente.

#### **ART. 53 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

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

Le superfici vetrate dovranno rispondere ai requisiti in materia di isolamento termico acustico. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali o non climatizzate è, obbligatorio un utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 1,6 W/mq.K

Nel caso di edifici esistenti quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati infissi aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.

Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici, essere a tenuta dell'aria e non formare ponti termici; i sistemi monoblocco finestra non debbono formare ponti termici in corrispondenza del telaio metallico.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni dell'allegato B del D.Lgs 311/2006 e s.m.i.

#### **ART. 54 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione previsti dalla legge vigente n° 447 del 26.10.95 e s.m.i..

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali i valori compatibili con la destinazione dei medesimi e comunque dovranno attenersi alla normativa vigente ed al Piano acustico comunale.

#### **ART. 55 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Sindaco a tutela della salute pubblica, sentiti gli enti competenti (USL, ARPAV, V.FF, ecc.) , preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

## **TITOLO II<sup>^</sup> FOGNATURE**

### **ART. 56 – FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge vigente e successive integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento e alle disposizioni dell'Ente gestore..

### **ART. 57 – CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

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

### **ART. 58 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione.

### **ART. 59 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

Tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia.

Il Sindaco a tutela della salute pubblica ha comunque la facoltà, sentiti gli Enti competenti, di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti,, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

E' ammessa la fito-depurazione, purché le acque depurate rientrino nei parametri di legge e siano approvate dall'Ente Gestore il Servizio Idrico Integrato.

### **ART. 60 - FOGNATURE**

Va prevista, in generale, una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque gialle o nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità delle vigenti norme statali e regionali in materia.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche sia industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore il Servizio Idrico Integrato.

Il Sindaco a tutela della salute pubblica ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

## **ART. 61 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti alle reti comunali di fognature dovranno essere approvati dall'Ente Gestore e sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

## **ART. 62 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili e inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo di proprietà mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere incassato nella muratura per un'altezza non inferiore a m1.2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo. Tutte le acque dovranno essere smaltite sul suolo di proprietà.

## TITOLO III<sup>^</sup>

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### ART. 63 - PARAMETRI ABITATIVI

Gli alloggi dovranno assicurare una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq.10 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere formato almeno da:

- a) un locale da soggiorno di superficie abitabile minima di mq.14.00;
- b) una camera da letto di superficie abitabile minima di mq. 9.00 per una persona e di mq.14.00 per due persone;
- c) un locale o angolo cucina (compreso eventualmente nella superficie del soggiorno) munito di canna di esalazione e di acquaio;
- d) un locale di servizio contenente almeno: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno;
- e) la superficie minima di ogni alloggio non deve essere inferiore a 28 mq. utili per una persona e non inferiore a mq.38 per due persone.
- f) Le stanze da letto, soggiorno, cucina devono essere provviste di finestra apribile.

#### ART. 64 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq.8.00 con larghezza minima di m1.2.00;
- b) superficie di illuminazione e aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale, salvo l e preesistenze nella zona omogenea "A" e nelle zone vincolate ai sensi ex art.10 della Legge Regionale n° 24/85 e s.m.i.;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, ricadenti nelle Z.T.O. "A" o nelle zone vincolate ai sensi ex Art.10 L.R. n° 24/85, l'altezza minima consentita è quella preesistente se inferiore a m1. 2,70, con un minimo comunque non inferiore a m1.2,20. Nel caso di altezza preesistente superiore a m1. 2,70, l'altezza minima consentita non può essere inferiore a ml. 2,70.

Negli interventi di restauro e/o ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, l'altezza minima consentita è quella preesistente se inferiore a m1. 2,70 con un minimo comunque non inferiore a m1. 2,40.

Per gli interventi di restauro e/o ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, con altezza preesistente superiore a ml. 2,70, l'altezza minima consentita non può essere inferiore a m1. 2,70.

Per i sottotetti ricadenti nel Z.T.O. "A" o vincolati ai sensi dell'Art. 10 L.R. N°24/85, negli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, il minimo dell'imposta di soffitto non deve essere inferiore a m1.1.60, con un'altezza media del locale non inferiore a

m1.2.40.

Per i piani terra adibiti ad attività e usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di m1. 3,00 con esclusione di quelli esistenti e già adibiti ad attività e usi collettivi per i quali è comunque prescritta una altezza minima di m1.2.70.

Nella Z.T.O. A e nelle zone vincolate ai sensi ex art.10 della Legge Regionale 24/85 è prescritta, per i piani terra adibiti ad attività e usi collettivi, un'altezza minima di m1. 2,70 con esclusione di quelli esistenti e già adibiti ad attività e usi collettivi per i quali è comunque prescritta un'altezza minima di m1. 2,40.

Per i negozi e gli uffici alti almeno m1. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio e dell'ufficio, siano disimpegnati unicamente dal medesimo ed abbiano un'altezza minima di m1. 2,20.

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo dei parametri abitabili.

L'altezza media dei locali in essi ricavabili non deve essere inferiore a m1.2,70 con un minimo all'imposta del soffitto di m1.1,80; nella zona omogenea "A" e nelle zone vincolate ai sensi ex art.10 della L.R. 24/85 per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro il minimo all'imposta del soffitto non deve essere inferiore a m1.1,40 e l'altezza media dei locali non inferiore a m1. 2,20.

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

## **ART. 65 - CUCINE**

Le cucine per le quali la superficie minima dovrà essere di mq.8, oltre ai requisiti dei precedenti articoli, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente e per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

## **ART. 66 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq.4.00;
- b) areazione e illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 0,80, o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora. Questa seconda ipotesi è consentita qualora si tratti di secondo servizio o nel caso di intervento su edificio esistente.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ad esclusione della cucina e del soggiorno e il locale per servizi igienici a condizione che quest'ultimo sia areato direttamente dall'esterno.

E' consentita una superficie minore a mq.4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

I servizi igienici dovranno comunque rispondere ai requisiti di cui all'allegato A del D.G.R.V.509 del 02.03.2010 e s.m.i.

## **ART. 67 – SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale comuni principali dei fabbricati con più di due piano abitabili fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m1.1,20, ed essere areate e illuminate con un minimo di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano.

Nelle nuove costruzioni la larghezza delle scale ad uso comune deve avere una larghezza minima netta di cm 120, quelle interne alle unità abitative una larghezza minima netta di cm 100.

Nelle ristrutturazioni la larghezza delle scale ad uso comune può essere, per motivate ragioni, diminuita fino ad un minimo di cm 100, quelle interne alle unità abitative fino ad un minimo di cm 80. In entrambi i casi possono presentare gradini dalla pedata trapezoidale (allegato A D.G.R.V. 509 del 02.03.2010)

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

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

Possono essere illuminati e areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 4 o più livelli (compresi i piani interrati) deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate provvidenze idonee ad un adeguato isolamento acustico.

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

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m1.2.00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m1.1,10; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro.

In ogni caso deve comunque essere rispettato quanto previsto dalla Legge 9/1/89 n. 13 e dal D.M. 14/6/89 n. 236 e successive modifiche ed integrazioni e disposizioni anche di normativa Regionale DGRV 509/2010.

## **ART. 68 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima e' fissata in m1.2.40; la larghezza minima è fissata in m1.1,10.

## **ART. 69 - LOCALI A PIANO TERRA NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m1.2,20, con eccezione delle autorimesse per le quali è prescritta un'altezza di m1. 2,40 fatte salve comunque le normative relative alla sicurezza dei VV.FF. nonché loro deroghe.

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

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, agli effetti del volume, e della superficie di calpestio.

## **Art. 70 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI**

La presente norma, che si applica sull'intero territorio comunale ed in ogni Z.T.O., stabilisce i criteri, le condizioni ed i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998.

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Il recupero dovrà avvenire salvaguardando gli aspetti paesistici, monumentali ed ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, fatti salvi i vincoli imposti dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089, e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche degli immobili nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, purché sussistano i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, riducibile ad una altezza di 2,20 metri negli interventi ricadenti all'interno della parte di territorio comunale inserito nell'ambito della Comunità montana ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, ridotto a 1,60 metri per negli interventi ricadenti all'interno della parte di territorio comunale inserito nell'ambito della Comunità montana, per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, con una superficie massima di mq 1,25 per ogni singolo foro finestrato.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, e pertanto soggetti a Permesso a Costruire.

Gli interventi comportano inoltre la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa, secondo le tariffe comunali approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ricadenti all'interno della Z.T.O. "E", restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione; nelle altre Z.T.O., in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito, previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, determinati in una quantità pari ad un metro quadrato per ogni 10 me di costruzione soggetta a ristrutturazione.



## TITOLO IV<sup>^</sup>

### COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

#### ART. 71 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

Devono comunque essere autorizzati dal competente Settore di Igiene pubblica dell'USL e vanno osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

#### ART. 72 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite e lo studio di percorsi alternativi, con riferimento alla normativa statale e regionale vigente (D.G..R.V. 509 del 02.03.2010 e s.m.i.)

La progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve quindi conformarsi alle disposizioni di legge e delle presenti prescrizioni tecniche al fine di garantire una migliore qualità della vita e una piena fruibilità dell'ambiente, sia costruito che non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali

Le norme contenute nel presente articolo si applicano, oltre agli edifici pubblici o di pubblico interesse:

- 1) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1 e 2, anche se preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento;
- 4) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Il termine "barriere architettoniche" è usato correntemente per indicare quegli ostacoli, propri del costruito, che impediscono la mobilità e limitano l'autonomia delle persone disabili e, di fatto, le escludono dalla vita di relazione.

Oltre alle provvidenze, di cui ai precedenti articoli, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento e all'idoneità dei percorsi interni e esterni, alla loro accessibilità e all'uso degli impianti tecnici in genere.

In particolare, ai fini del rilascio del permesso di costruire, si fa l'obbligo di allegare una dichiarazione da parte del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni della Legge vigente.

Gli elaborati grafici di progetto atti a dimostrare l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità devono essere redatti almeno in scala 1:100, evidenziando i percorsi accessibili che, partendo dal suolo pubblico, si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari, ponendo in risalto le differenze di quota e le modalità proposte per superarle. Le planimetrie devono rappresentare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici e l'ipotesi di arredo.

La relazione tecnica deve illustrare, tra l'altro, la conformità del progetto alla vigente disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché riportare in modo dettagliato le motivazioni a base delle eventuali soluzioni alternative proposte ai sensi dell'art. 29 e quelle a base di eventuali richieste di deroga ai sensi degli artt. 27 e 28 del DGRV 509.

Il dossier di presentazione deve essere corredato dall'asseverazione di conformità redatta utilizzando l'apposito modello (Allegato 1 del DGRV 509).

In ogni caso le opere dovranno rispettare, quanto previsto dal D.P.R. 27.4.78 n° 384 in attuazione della Legge 30.3.71 n° 118, nonché quanto successivamente stabilito dalla Legge 9.1.89 n° 13 e dal D.M. 14.6.89 n° 236 contenente le relative prescrizioni tecniche e dal DGRV 509/2010 e loro s.m.i..

#### **ART. 73 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE A USI AGRICOLI**

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale locali a uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e deposito di materiali soggetti a fermentazione.

## **PARTE QUARTA**

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

#### **TITOLO 1^**

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

##### **ART. 74 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

Ogni fabbricato deve essere progettato e realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte e rispondente alla normativa antisismica vigente.

##### **ART. 75 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

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. 76 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Comune, e nei casi d'urgenza, di provvedere a un sollecito puntellamento.

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

**TITOLO II<sup>^</sup>**  
**PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

**ART. 77 – LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI  
COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei V.V.F. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

**ART. 78 – IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

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

**ART. 79 - NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività previste dal D.M. 16.02.1982 e s.m.i., da esibirsi prima del rilascio del Permesso di Costruire e di installazione di impianti.

COLLAUDI DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesta la denuncia di inizio dell'attività ed il successivo rilascio del Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

IMPRESE E ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI E  
AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO

Le aziende e le lavorazioni sono soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e sono disciplinate dalla normativa vigente.

Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite e i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) secondo le modalità vigenti.

## TITOLO III<sup>^</sup>

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### ART. 80 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m1.2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m1. 4,00 e avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

Dovrà comunque essere rispettato tutto quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 nonché successive modifiche ed integrazioni.

#### ART. 81 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio e l'imbrattamento della strada pubblica.

## **ART. 82 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile Area Edilizia Privata, 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 e DGRV 2424/2008.

## TITOLO IV<sup>^</sup>

### RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

#### ART. 83 - SFERA DI APPLICAZIONE

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.PR. 412/93, ad eccezione della categoria E8, per i quali si applicano i requisiti indicati nell'Allegato C tabella 1.3 (nel caso di edifici residenziali) e 1.6 (per tutti le altre destinazioni d'uso), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U a ponte termico corretto:

- Strutture opache verticali verso ambiente esterno  
o verso ambiente non riscaldato 0.31 W/mq°K
- Strutture opache orizzontali inclinate e piane 0.28 W/mq°K
- Solai verso porticati aperti, vespai areati, cantine autorimesse o  
cmq ambienti non riscaldati 0.31 W/mq°K
- Pavimenti appoggiati su terreno 0.33 W/mq°K
- Strutture opache verticali o orizzontali verso ambienti riscaldati 0.70 W/mq°K

Nel caso in cui la copertura sia a falda o a diretto contatto con un ambiente abitato, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, dovrà garantire una trasmittanza termica periodica inferiore a 0.20 W/mq°K calcolato ai sensi della normativa UNI 13786-2008.

I valori di trasmittanza termica sopra riportati dovranno essere calcolati tenendo in considerazione eventuali ponti termici di forma e di struttura. Dovrà essere prodotta documentazione di calcolo attestante tali caratteristiche insieme alla relazione termotecnica prevista dal D.Lgs. 311/06 e successive modifiche

E' consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore dovuti ad un maggiore spessore di materiale isolante per le strutture opache verticali, orizzontali o inclinate secondo quanto stabilito dalla L.R. 21/96 come modificata dalla L.R. n°4 del 26/06/2008 art. 21 e dal D.Lgs. 115/08 art. 11.

#### ART. 84 – ISOLAMENTO TERMICO DELL' INVOLUCRO DEGLI EDIFICI RISTRUTTURATI

Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto dovrà essere rispettato il massimo di trasmittanza imposto per le coperture degli edifici nuovi (0.28 W/mq°K), e se tale copertura è a diretto contatto con

l'ambiente abitativo ancorché ad uso accessorio, dovrà essere garantita una trasmittanza termica periodica inferiore a  $0.20 \text{ W/mq}^\circ\text{K}$  calcolato ai sensi della UNI EN ISO 13786-2008.

#### **ART. 85 - CONDENZA SUPERFICIALE ED INTERSTIZIALE, CONDENZA INTERSTIZIALE**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.PR. 412/93 nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione è obbligo la verifica di assenze di condensazione superficiale in particolar modo in corrispondenza dei ponti termici.

Inoltre la condensa interstiziale delle pareti opache deve essere limitata alla quantità rievaporabile conformemente alla normativa UNI EN ISO 13788.

Negli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria (ad esempio nel caso di edifici tutelati) ove risulti impraticabile l'eliminazione dei ponti termici che siano causa di condensazioni superficiali, è consigliata ed auspicata l'installazione di apparecchi di ventilazione meccanica controllata in modo da ridurre la quantità di umidità.

#### **ART. 86 - VERIFICA DEI PONTI TERMICI**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.PR. 412/93, ad eccezione della categoria E8, nel caso di edifici di nuova costruzione e ristrutturazione integrale è obbligo la risoluzione dei ponti termici, in particolar modo quelli in corrispondenza di:

- Sporgenze (balconi, tettoie, giunzioni di terrazze...),
- Marciapiedi,
- Cordoli dei solai e pilastri,
- Giunzione tra copertura e muratura esterna,
- Finestre, davanzali e cassonetti,
- Elementi metalli dei monoblocchi finestra,
- Scale esterne non riscaldate

#### **ART. 87 - APERTURE VETRATE**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.PR. 412/93 nel caso di edifici di nuova costruzione ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media ponderata non superiore a  $1.6 \text{ W/mq}^\circ\text{K}$ .



Nel caso di edifici esistenti quando è necessaria un' opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, dovranno essere impiegati infissi aventi requisiti di trasmittanza sopra indicati e dovranno soddisfare i requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97, essere a tenuta all'aria e non formare ponti termici, i sistemi monoblocco non debbono formare ponte termico.

## **ART. 88 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**

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

In assenza di documenti impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanza fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Una soluzione progettuale che limita le dispersioni termiche deve mirare a ridurre la superficie totale degli elementi che costituiscono l'involucro e compattare la scatola muraria soprattutto sul lato esposto a Nord. E' importante, quindi, prestare attenzione alla riduzione del rapporto superficie volume S/V, responsabile delle variazioni del comportamento termico dell'edificio. La disposizione interna ottimale degli ambienti si ottiene suddividendo l'edificio o l'abitazione in due principali zone termiche: la prima, rivolta a nord, ospiterà le funzioni che non necessitano di un riscaldamento costante durante la giornata (cucina, bagno, lavanderia, ripostigli) o locali adibita allo studio.

La zona rivolta a sud, grazie alle ampie finestre, è in grado di catturare calore e di trasferirlo agli ambienti interni; per questo motivo qui verranno poste tutte quelle funzioni che necessitano di un elevato grado di confort- zona giorno e camere da letto. E' consigliabile collocare la maggior parte delle aperture vetrate sul fronte Sud, in modo da consentire un maggior guadagno termico durante la stagione invernale e di limitare quelle sul fronte Nord, più esposto. E ' necessario che le superfici finestrate sul fronte Sud prevedano opportuni sistemi di ombreggiamento orizzontale fissi o mobili in modo da limitare il surriscaldamento degli ambienti durante la stagione estiva. Nelle aperture collocate sul fronte Ovest, invece, è consigliabile l'installazione di opportuna schermatura.

## **ART. 89 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## **ART. 90 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, ne l caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica

controllata con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero compreso tra 0,3 e 0,5 vol/h.

## **ART. 91 – IMPIANTI SOLARI TERMICI**

Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione e di ristrutturazione degli impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS), è obbligatorio salvo provati impedimenti di natura tecnica o ambientale), realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia per la produzione di ACS, attraverso il contributo di impianti alimentati a collettori solari termici. Tale limite è ridotto del 20% per edifici situati nei centri storici. L'eventuale impedimento all'installazione e le sue motivazioni (mancata insolazione, orientamento errato, posizione, ecc.) saranno valutate da parte dell'Ufficio Tecnico.

Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purché ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica.

E' sufficiente un semplice comunicazione al Comune nel caso di impianti solari termico fotovoltaica aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento e alla falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e abbiano comunque una superficie inferiore a quella del tetto, ai sensi dell'art.11- 3° comma- del D.Lgs 30 maggio 2008, n°115. All'interno delle zone A – centro storico e corti rurali - e per tutti gli immobili assoggetti dal vigente strumento urbanistico a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs n° 42/2004, l'installazione degli impianti solari termici è subordinata al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del citato D . Lgs. N° 42/2004.

Sono esclusi gli immobili ricompresi nella Parte Seconda Titolo I dal D.Lgs.n° 42/2004 assoggetti a vincolo "monumentale" I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud- Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili in zone sottoposte a vincoli.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
- i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili al piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. Gli immobili tutelati indicata nei precedenti commi sono esclusi dall'applicazione del presente articolo qualora a giudizio della commissione edilizia integrata, gli interventi dovessero comportare alterazioni inaccettabili dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici degli immobili stessi.

## **ART. 92 – IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI**

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, è obbligatoria l'installazione dei moduli fotovoltaici nella misura di 1 kW di potenza generata per ogni unità abitativa. Nel caso di tutte le altre categorie di edifici come classificante dal DPR 412/93, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, è invece obbligatoria l'installazione dei moduli fotovoltaici nella misura di 5 kW di potenza generata o tecnologie assimilabili, allacciata alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. I moduli fotovoltaici potranno essere posizionati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud- Est, Sud-

Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili nelle zone sottoposte a vincoli e la superficie di copertura correttamente orientata disponibile. L'eventuale impedimento all'installazione e le sue motivazioni (mancata/insufficiente insolazione, orientamento errato, posizione, ecc.) saranno valutate da parte dell'Ufficio Tecnico.

## **PARTE QUINTA**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

#### **TITOLO 1<sup>^</sup>**

#### **INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

##### **ART. 93 - INDICI DI FABBRICAZIONE**

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

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

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

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

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

##### **ART. 94 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

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

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Interventi, la superficie fondiaria a essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà, risultanti ai pubblici registri, della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo.

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

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

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

##### **ART. 95 – DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) **CORTILE**: e' l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione

sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m1.2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4. L'altezza delle pareti e' misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

- b) LASTRICO SOLARE: e` la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti e` misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
- c) CHIOSTRINA O CAVEDIO: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata a illuminare e ventilare solo locali non abitabili.
- d) LOGGIA: è la parte del poggiolo in nicchia contenuta entro la sagoma dell'edificio.

## **ART. 96 – CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO**

### **A) CENTRO ABITATO**

Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili. L'Amministrazione Comunale provvede alla delimitazione dei Centri Abitati con proprio atto deliberativo.

### **B) NUCLEO ABITATO**

Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato e` inoltre riconosciuto:

- 1) al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili o comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- 2) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data del censimento, disabitate per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
- 3) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- 4) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situate in aperta montagna;
- 5) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi o edifici pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO 1<sup>^</sup>**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART. 97 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del Piano degli Interventi e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazione a lottizzare non convenzionate o contrasto con lo strumento entrato in vigore; per le lottizzazioni convenzionate la decadenza avviene per le parti non realizzate all'atto della scadenza della validità contemplata nella convenzione; comporta altresì la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

#### **ART. 98 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie ai sensi della Legge Regionale 11/2004.

## **TITOLO II^**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 99 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 gg. dalla pubblicazione nel B.U.R. dell'avviso di provvedimento di approvazione.

#### **ART. 100 - NORME ABROGATE**

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

#### **ART. 101 – POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile Area Edilizia Privata, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, ai sensi della L.R. 11/2004

#### **ART. 102 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente e in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.