

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **AVVERTENZA**

I dati e le norme, precisati negli Allegati al presente Regolamento ed intesi come sussidi progettuali e procedurali, sono di carattere puramente indicativo e potranno essere modificati per nuove disposizioni legislative, amministrative, ecc., o per diverso indirizzo interpretativo senza incidere sulla validità del Regolamento Edilizio approvato.

ABBREVIAZIONI ADOTTATE NEL TESTO

Strumenti	R.E.	= Regolamento Edilizio
	N.T.d'A.	= Norme Tecniche d'Attuazione
	P.R.G.	= Piano Regolatore Generale
	P.U.D.	= Piano Urbanistico di Dettaglio
	P.P.	= Piano Particolareggiato
	P.P.A.	= Piano Pluriennale d'Attuazione
Organi	C.E.	= Commissione Edilizia
	C.C.	= Consiglio Comunale
	C.R.	= Consiglio Regionale
	C.R.P.T.	= Consiglio Regionale per la Pianificazione Territoriale
	D.L.	= Direttore dei Lavori
	G.R.	= Giunta Regionale
	LL.PP.	= Lavori Pubblici
	S.M.	= Sovrintendenza ai Monumenti
	U.T.C.	= Ufficio Tecnico Comunale
	U.T.E.	= Ufficio Tecnico Erariale
VV.FF.	= Vigili del Fuoco	
Legislazione	D.I.M.	= Decreto Interministeriale
	D.M.	= Decreto Ministeriale
	D.P.R.	= Decreto del Presidente della Repubblica
	L.	= Legge dello Stato
	L.R.	= Legge Regionale
	L.U.	= Legge Urbanistica
	R.D.	= Regio Decreto
	T.U.	= Testo Unico

INDICE

Regolamento Edilizio	1
Abbreviazioni adottate nel testo	2
Indice	4

**PARTE I           DISPOSIZIONI GENERALI**

<b>CAPO 1°</b>	<b><u>NORME GENERALI</u></b>	
art. I-1-1	Oggetto del Regolamento	10
art. I-1-2	Richiamo a disposizioni generali di legge	10
<b>CAPO 2°</b>	<b><u>ORGANI PER L'ESAME DEI PROGETTI</u></b>	
art. I-2-1	Definizione	11
art. I-2-2	Attribuzioni della C.E.	11
art. I-2-3	Composizione della Commissione edilizia (C.E.)	11
art. I-2-4	Formazione della C.E.	12
art. I-2-5	Funzionamento della C.E.	12
art. I-2-6	Durata	14
art. I-2-7	Trasparenza dell'attività della C.E. e indirizzi per l'attività stessa	15
art. I-2-8	Ufficio tecnico comunale	15

**PARTE II           NORME PROCEDURALI**

<b>CAPO 1°</b>	<b><u>RILASCIO DELLA CONCESSIONE</u></b>	
art. II-1-1	Obbligatorietà della Concessione	18
art. II-1-2	Opere soggette a concessione - soggette ad autorizzazione - non soggette a concessione o autorizzazione	18
art. II-1-3	Istanza di concessione od autorizzazione	20
art. II-1-4	Contributi per la concessione	21
art. II-1-5	Determinazione del Sindaco sull'istanza di concessione	23
art. II-1-6	Titolare della concessione	23
art. II-1-7	Validità e decadenza della concessione	24
art. II-1-8	Varianti al progetto	25
art. II-1-9	Varianti in corso d'opera	25
art. II-1-10	Concessioni edilizie in deroga	25
art. II-1-11	Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato	26
art. II-1-12	Progettisti, direttori dei lavori e costruttori	27
<b>CAPO 2°</b>	<b><u>INIZIO, ULTIMAZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</u></b>	
art. II-2-1	Comunicazioni al Sindaco, documentazione complementare	28
art. II-2-2	Inizio dei lavori	29
art. II-2-3	Ultimazione dei lavori	29
art. II-2-4	Rilascio certificato di abitabilità	29
art. II-2-5	Visite di controllo	30

<b>CAPO 3°</b>	<b><u>MODALITÀ DI CONDUZIONE DEI CANTIERI</u></b>	
art. II-3-1	Conduzione dei lavori	32
art. II-3-2	Deposito in cantiere dei disegni, esposizione di tabelle	32
art. II-3-3	Occupazione temporanea del suolo pubblico	32
art. II-3-4	Strutture provvisoriale	33
art. II-3-5	Recinzione del cantiere	33
art. II-3-6	Disciplina generale del cantiere	34
art. II-3-7	Demolizioni	34
art. II-3-8	Scavi	35
art. II-3-9	Trasporto alle pubbliche discariche	35
art. II-3-10	Edifici confinanti con spazi pubblici	36
art. II-3-11	Obblighi e cautele per la tutela di avanzi archeologici, storici ed artistici	36
art. II-3-12	Provvedimenti per le costruzioni pericolanti	36
<b>CAPO 4°</b>	<b><u>SANZIONI</u></b>	
art. II-4-1	Vigilanza sulle costruzioni	37

### **PARTE III            PROGETTAZIONE GENERALE DELLE OPERE**

<b>CAPO 1°</b>	<b><u>DEFINIZIONI EDILIZIE E NORME D'APPLICAZIONE</u></b>	
art. III-1-1	Edifici	39
art. III-1-2	Alloggi e vani	40
art. III-1-3	Superfici	41
art. III-1-4	Numero dei piani	43
art. III-1-5	Altezze	46
art. III-1-6	Volumi	50
art. III-1-7	Distanze	52
art. III-1-8	Superfici e distacchi per cortili, cavedi e pozzi di ventilazione	60
art. III-1-9	Interventi edilizi	63
art. III-1-10	Ricostruzione ruderi	65
<b>CAPO 2°</b>	<b><u>DEFINIZIONI URBANISTICHE E NORME D'APPLICAZIONE</u></b>	
art. III-2-1	Superfici e rapporto di copertura	67
art. III-2-2	Densità	67
art. III-2-3	Volumetria costruibile	68
art. III-2-4	Volume per abitante	68
art. III-2-5	Standards urbanistici	68
art. III-2-6	Zone	68
art. III-2-7	Destinazioni	69
art. III-2-8	Tipologia edilizia	69
art. III-2-9	Unità fabbricativa	70
art. III-2-10	Massima concentrazione volumetrica	70

## CAPO 3°

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEI LOCALI

art. III-3-1	Classificazione dei locali	71
art. III-3-2	Altezza dei locali	71
art. III-3-3	Superfici e cubature dei locali	72
art. III-3-4	Illuminazione dei locali	72
art. III-3-5	Aerazione dei locali	72
art. III-3-6	Locali nei piani interrati	73
art. III-3-7	Servizi igienici	74

## CAPO 4°

DISCIPLINA ESTERNA DELLA FABBRICAZIONE

art. III-4-1	Aspetti generali	79
art. III-4-2	Rifinitura esterna delle facciate	79
art. III-4-3	Manutenzione dei fabbricati	79
art. III-4-4	Rifacimento obbligatorio delle facciate	80
art. III-4-5	Sistemazione muri ciechi	80
art. III-4-6	Tetti e materiali di copertura	80
art. III-4-7	Sovrastrutture tecniche	81
art. III-4-8	Protezione alla base delle facciate	81
art. III-4-9	Elementi aggettanti sul suolo pubblico	82
art. III-4-10	Vetrine	83
art. III-4-11	Insegne, iscrizioni, scritte pubblicitarie	83
art. III-4-12	Numeri civici, targhe, pubblica affissione, lapidi cavi di pubblici servizi	84
art. III-4-13	Disciplina delle opere costruite su suolo pubblico	84
art. III-4-14	Intercapedini su suolo pubblico	85
art. III-4-15	Superfetazioni	85

## CAPO 5°

LOCALI E SPAZI PRIVATI DI SERVIZIO - OPERE ESTERNE

art. III-5-1	Autorimesse	87
art. III-5-2	Parcheggi privati	87
art. III-5-3	Rampe e corsie di disimpegno per autorimesse e parcheggi	89
art. III-5-4	Spazi di verde privato, orti e alberature	90
art. III-5-5	Sistemazione delle aree private esterne	91
art. III-5-6	Marciapiedi	91
art. III-5-7	Percorsi pedonali	92
art. III-5-8	Vicoli e passaggi privati	92
art. III-5-9	Recinzioni	92
art. III-5-10	Muri di sostegno	94
art. III-5-11	Riporti di terra	95
art. III-5-12	Tettoie, pensiline e pergolati	95

**PARTE IV COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE****CAPO 1° COSTRUZIONI PREFABBRICATE E PROVVISORIE**

art. IV-1-1	Costruzioni prefabbricate	99
art. IV-1-2	Costruzioni provvisorie	99
art. IV-1-3	Serre di coltura	99

**CAPO 2° COSTRUZIONI RURALI**

art. IV-2-1	Edifici e locali di abitazione agricola	101
art. IV-2-2	Ricoveri per animali	101
art. IV-2-3	Concimaie	102

**CAPO 3° COSTRUZIONI RICETTIVE**

art. IV-3-1	Edifici alberghieri	104
art. IV-3-2	Case di campagna	105
art. IV-3-3	Campeggi	105

**PARTE V NORME TECNOLOGICHE****CAPO 1° FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI DA PARTE DELLE PERSONE IN STATO DI MINORANZA FISICA**

art. V-1-1	Scopi e campi d'applicazione	108
------------	------------------------------	-----

**CAPO 2° REQUISITI DI SICUREZZA**

art. V-2-1	Sicurezza alla stabilità	109
art. V-2-2	Sicurezza agli incendi e loro prevenzione	109
art. V-2-3	Sicurezza dal fulmine	115
art. V-2-4	Protezioni contro incidenti da caduta o da urto	116
art. V-2-5	Sicurezza nell'uso degli impianti	117
art. V-2-6	Norme di edilizia antisismica	118
art. V-2-7	Rinvio a leggi particolari	118

**CAPO 3° PROTEZIONI IGIENICO EDILIZIE**

art. V-3-1	Isolamento dall'umidità	120
art. V-3-2	Isolamento termico e contenimento energetico	120
art. V-3-3	Isolamento acustico	121

**CAPO 4° IMPIANTI TECNOLOGICI**

art. V-4-1	Approvvigionamento idrico	123
art. V-4-2	Condotti di scarico	124
art. V-4-3	Scarico e smaltimento delle acque bianche e nere	124
art. V-4-4	Impianti di riscaldamento	126
art. V-4-5	Canne fumarie e d'esalazione	127

art. V-4-6	Rifiuti solidi	127
------------	----------------	-----

**CAPO 5°      REQUISITI ECOLOGICI**

art. V-5-1	Igiene delle acque, dei suoli, dell'atmosfera	128
------------	-----------------------------------------------	-----

**PARTE VI      LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE**

art. VI-0	Disposizioni generali	130
art. VI-1	Terreni di natura inedificabile	130
art. VI-2	Terreni in pendenza	130
art. VI-3	Terreni sottoposti a limitazioni d'interesse generale	130
art. VI-4	Terreni sottoposti a vincoli paesaggistici, archeologici e storico-ambientali	130
art. VI-5	Terreni igienicamente non idonei all'edificazione	130
art. VI-6	Aree di rispetto dei manufatti	131
art. VI-7	Interventi ammessi nelle aree sottoposte a limitazioni all'edificazione	131

**PARTE VII      IGIENE DELLE COSTRUZIONI**

art. VII-1	Abitabilità o agibilità	133
art. VII-2	Dichiarazione d'inagibilità	133
art. VII-3	Condizioni di edificabilità	133
art. VII-4	Interventi in edifici esistenti	133
art. VII-5	Documentazione atta a dimostrare i requisiti di salubrità dei fabbricati	133

**PARTE VIII      OPERE DI URBANIZZAZIONE**

art. VIII-1	Opere di urbanizzazione primaria	135
art. VIII-2	Strade	135
art. VIII-3	Rete idrica	138
art. VIII-4	Fognature	139
art. VIII-5	Distribuzione dell'energia elettrica	140
art. VIII-6	Pubblica illuminazione	141
art. VIII-7	Spazi pubblici di sosta e parcheggio	142
art. VIII-8	Spazi pubblici di verde attrezzato	142
art. VIII-9	Edifici ed impianti destinati ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico	144

**PARTE IX      DISPOSIZIONI FINALI**

art. IX-1	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	146
art. IX-2	Applicabilità del presente Regolamento	146

**ALLEGATI**

- |    |                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Quadro degli interventi soggetti o non soggetti a concessione o autorizzazione            |
| 2  | Documentazione progettuale                                                                |
| 3A | Interventi di manutenzione ordinaria                                                      |
| 3B | Interventi di manutenzione straordinaria                                                  |
| 3C | Interventi di ristrutturazione edilizia                                                   |
| 4  | Minimi di altezza nei locali                                                              |
| 5  | Superfici e cubature minime dei locali                                                    |
| 6  | Minima superficie finestrata apribile per aerazione, rapportata alla superficie pavimento |
| 7  | Potere fonoisolante delle strutture                                                       |
| 8  | Disciplina degli interventi in fregio alle strade                                         |
| 9  | Dettaglio elementi progettuali                                                            |
| 10 | Opere ammissibili nelle fasce di rispetto stradale                                        |



# **PARTE I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO 1°**

### **NORME GENERALI**

#### **Art. I-1-1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il Regolamento Edilizio (R.E.) contiene le norme intese a disciplinare tutte le attività urbanistiche ed edilizie comportanti trasformazioni del suolo e sottosuolo nell'ambito del territorio comunale.

Il R.E. è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali.

#### **Art. I-1-2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali "per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intenderanno applicabili le vigenti disposizioni delle leggi nazionali e regionali in materia.

**CAPO 2°****ORGANI  
PER L'ESAME DEI PROGETTI – LA COMMISSIONE EDILIZIA****Art. I-2-1 DEFINIZIONE**

La commissione edilizia ( C.E ) è l'organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la C.E valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

**Art I-2-2 ATTRIBUZIONE DELLA C.E**

La C.E sarà chiamata ad esprimere pareri preventivi obbligatori non vincolanti sul merito delle proposte di PUD, di programmi di intese e di concertazioni, attuativi del PRCG, e delle relative varianti nonché sul merito delle istanze per il rilascio di concessioni edilizie e delle relative varianti ed altresì sul merito delle eventuali istanze per pareri preventivi e sugli atti di annullamento di concessioni edilizie.

La Giunta comunale, il Sindaco ed i responsabili del servizio edilizia e dei procedimenti edilizi hanno facoltà di richiedere pareri non vincolanti alla Commissione edilizia su qualsiasi questione attinente all'uso e alle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio comunale.

La Commissione edilizia ha facoltà di formulare proposte all'Amministrazione comunale e agli uffici in materia edilizia o urbanistica e in tema di organizzazione e di procedimenti amministrativi riguardanti le materie predette; la Commissione può inoltre individuare criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività e richiedere all'Amministrazione comunale di renderli noti pubblicamente.

La Commissione esprimerà pareri sulla legittimità degli interventi proposti, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento tecnico, funzionale e formale dell'opera stessa e potrà suggerire al Presidente o suo sostituto la richiesta di modifiche atte a garantire il corretto inserimento dell'opera nella località interessata, con particolare attenzione alle zone di interesse storico artistico o paesistico.

**Art I-2-3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ( C.E.)**

Della Commissione Edilizia Comunale fanno parte:

**a) N° 2 COMPONENTI DI DIRITTO**

- Rappresentante del Servizio igienico – Sanitario dell'Unità sanitaria locale (USL);
- Rappresentante del servizio prevenzione incendi;

## Regolamento Edilizio

- b) N° 7 COMPONENTI ELETTIVI EFFETTIVI ( ivi compreso l'esperto in materia di tutela del paesaggio di cui alla L.R 27/05/1994 n. 18);
- c) N° 3 COMPONENTI ELETTIVI SUPPLEMENTI ( di cui n° 1 esperto in materia di tutela del paesaggio di cui alla L.R 27/05/1994 n° 18);

Non possono essere eletti a far parte della Commissione Edilizia i dipendenti del Comune di appartenenza.

**Art I-2-4 FORMAZIONE DELLA C.E.**

I componenti elettivi di cui alle lettere b) e c) saranno nominati dalla Giunta comunale, sentito il responsabile del rilascio delle concessioni edilizie.

Esercita le funzioni di segretario della C.E., senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro dipendente del comune all'uopo designato dalla Giunta comunale.

I componenti elettivi verranno scelti fra i cittadini maggiorenni, dotati di elettorato attivo e passivo competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente; tra essi saranno compresi almeno un architetto, un ingegnere, ed un geometra.

La Commissione edilizia elegge, nel suo ambito, il Presidente e un Vice-presidente.

**Art I-2-5 FUNZIONAMENTO DELLA C.E.**

La C.E. si riunirà ogni qualvolta il Presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il Vice-presidente, lo ritengano necessario ed opportuno o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti (effettivi e di diritto) la C.E..

La Commissione, con preavviso di almeno cinque giorni, sarà convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vice-presidente mediante invito scritto, esteso a tutti i componenti di diritto ed elettivi (sia effettivi che supplenti), recante l'oggetto della seduta, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente.

I membri elettivi supplenti hanno diritto di voto nel solo caso sostituiscano i membri elettivi effettivi.

Assistono ai lavori della C.E., senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della C.E. stessa e può assistere il responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica.

Per la validità delle sedute dovrà intervenire la maggioranza dei componenti (di diritto ed elettivi effettivi) la Commissione.

Dovrà sempre essere presente il Presidente o suo delegato, e, qualora siano esaminate domande relative ad interventi di cui all'art. 3 della Legge Regionale 27 maggio 1994, n°18, l'esperto in

## Regolamento Edilizio

materia di tutela del paesaggio ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 2 della legge medesima.

Le decisioni saranno prese a maggioranza di voti ( componenti di diritto e effettivi ) : in caso di parità prevarrà il voto del Presidente.

La C.E. esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dalla struttura comunale competente nei tempi previsti dalla legge.

Qualora la C.E. non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in modo articolato, idoneo ad esprimere sinteticamente i diversi convincimenti.

Qualora la C.E. reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere, a maggioranza di votanti, di sospendere l'espressione del parere stesso rendendosi necessaria l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria; in tal caso, la C.E. deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto;

La C.E. per esame di problemi o progetti di particolare complessità, o in generale per esigenze funzionali, può articolarsi in gruppi di lavoro, con decisione assunta dalla maggioranza dei suoi membri.

Il gruppo di lavoro esamina, istruisce, discute ed approfondisce l'argomento affidatogli dalla Commissione; designa, quindi, un relatore che riassume e riferisce alla Commissione stessa. Questa esprime il parere sulla scorta della relazione predetta.

La C.E., con decisione assunta a maggioranza di votanti, ha facoltà di richiedere al Sindaco di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare, o comunque di sentire, i richiedenti le concessioni o loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, nei tempi e modi previsti dalla legge.

Delle sedute viene redatto un verbale contenente il luogo e la data della riunione, il numero e i relativi nominativi dei presenti, l'argomento trattato, con riferimento alla relativa pratica ove si tratti di parere puntuale, il parere, i voti riportati favorevoli, contrari e astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere rilasciato, nonché il parere dell'esperto in materia di tutela del paesaggio nei casi di domande relative ai provvedimenti di cui all'art. 2 della Legge Regionale 23 maggio 1994, n° 18.

I pareri possono essere espressi con le seguenti formule:

- a) parere favorevole motivato;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni che non modifichino i contenuti del progetto;
- c) parere contrario motivato.

I suddetti processi verbali verranno firmati dal Presidente o suo sostituto, dal Segretario della C.E. e dai componenti presenti.

Del parere della Commissione il Segretario della stessa riferirà sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed apporrà sui relativi elaborati di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta in data ..... Parere: .....", completando con la data e le firme

del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato dal Presidente, tra i componenti elettivi presenti.

I pareri espressi dalla C.E. avranno carattere consultivo e non costituiranno presunzione al rilascio di concessioni.

Il richiedente avrà la facoltà di essere sentito dalla C.E. per fornire eventuali chiarimenti sugli elaborati presentati, presentando motivata richiesta.

I Commissari non potranno presenziare all'esame e alla votazione di progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali fossero essi comunque interessati o lo fossero le persone previste all'art. 16 T.U. 16.05.1960 N. 570 della legge comunale e provinciale. Potranno tuttavia essere interpellati per fornire eventuali chiarimenti. Dell'osservanza di questa prescrizione dovrà essere fatto esplicito riferimento.

Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della C.E. abbia partecipato alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile tale per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della C.E.; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia comunque incaricato di realizzarla; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

Sarà infine facoltà del Presidente o suo sostituto richiedere il riesame dei progetti ove lo ritenesse opportuno.

Il rilascio della concessione edilizia per le opere di cui all'art. 24, comma 1, della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), è altresì subordinato alla verifica di conformità del progetto dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal Comune.

Le sedute della Commissione edilizia non sono pubbliche; quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti specifici sui quali uno dei suoi componenti abbia interesse di carattere privato, questi deve astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dalla sala di riunione.

Alle sedute parteciperanno tutti i membri componenti la C.E.

#### **Art I-2-6 DURATA**

La durata in carica della C.E. è pari a quella della Giunta comunale.

I componenti della C.E. possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi tempo; le dimissioni hanno effetto all'atto del deposito presso la Segreteria del Comune; la Giunta comunale provvede alla sostituzione entro 30 giorni.

I componenti elettivi della C.E. devono essere sostituiti per i seguenti motivi:

- a) per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dal precedente art. I-2-3 comma 2;
- b) per assenza ingiustificata ad almeno tre sedute consecutive;

Dopo la sesta assenza di un componente elettivo nel corso dell'anno, il presidente propone alla Giunta comunale la sua sostituzione.

#### **Art I-2-7 TRASPARENZA DELL'ATTIVITA' DELLA C.E. E INDIRIZZI PER L'ATTIVITA' STESSA.**

La C.E. all'atto del suo insediamento, enuncia, in un " documento di Indirizzi ", i criteri che adotterà nella sua attività consultiva ed in specie nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, anche per quanto concerne la qualità formale e compositiva degli interventi.

Il documento è trasmesso, entro quaranta giorni dall'insediamento, alla Giunta comunale, che ne prende atto e formula, ove lo ritenga, le sue osservazioni.

Il documento può essere integrato o modificato nel corso del mandato.

Al termine di ogni attività, la C.E. redige e trasmette alla Giunta comunale una relazione sull'attività svolta; nell'ambito della stessa, possono essere formulate proposte e raccomandazioni all'Amministrazione, aventi ad oggetto l'organizzazione comunale nel settore edilizio e urbanistico, il Piano regolatore generale e il Regolamento edilizio; la relazione è altresì trasmessa al Consiglio comunale.

Il documento di cui al precedente comma enuncia i criteri di valutazione sui seguenti aspetti:

- a) valutazione ambientale:
  - 1) decoro su spazi pubblici;
  - 2) equilibrio tra gli spazi e i volumi in relazione al costruito;
  - 3) allineamenti
  - 4) arredo urbano;
- b) valutazione architettonica:
  - 1) tipologie costruttive ammesse;
  - 2) elementi costruttivi ( cornici, balconi, ringhiere, serramenti, ecc.);
  - 3) materiali;
  - 4) colori;
- c) metodologie di esame delle domande, anche con riferimento ai tempi di esame ed alle possibilità di escussione di esperti.

#### **Art I-2-8 UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria delle domande di concessione edilizie pervenute all'ufficio tecnico verificando la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il responsabile del procedimento richiede altresì il parere della Commissione edilizia assegnando a tal fine un congruo termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a quaranta giorni; ove

tale parere non sia espresso nel termine assegnato, il responsabile del procedimento conclude comunque il procedimento stesso.

Sarà inoltre compito del suddetto funzionario:

- la tenuta ed il costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale dovranno essere indicate con particolari colorazioni indelebili e simbologie le aree asservite dalle costruzioni: tale mappa sarà posta a libera consultazione del pubblico;
- l'aggiornamento grafico delle opere di urbanizzazione;
- la tenuta aggiornata delle pratiche con l'indicazione di tutte le successive richieste e comunicazioni.



# **PARTE II**

# **NORME PROCEDURALI**

**CAPO 1°****RILASCIO DELLA CONCESSIONE****Art. II-1-1 OBBLIGATORIETÀ DELLA CONCESSIONE**

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica sarà subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/1/1977 n° 10 e dovrà sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento, alle norme stabilite dagli strumenti urbanistici comunali e alle vigenti leggi e regolamentazioni regionali e statali.

**Art. II-1-2 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE, SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE, NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.**

*Sono soggetti a concessione edilizia le opere e gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, quali:*

- *opere di urbanizzazione;*
- *interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati al recupero non abitativo di edifici ed impianti preesistenti;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati ed impianti;*
- *ampliamenti, sia in elevazione sia in superficie, di fabbricati ed impianti esistenti;*
- *costruzione, ricostruzione e sostituzione di fabbricati ed impianti;*
- *modificazione della destinazione d'uso di fabbricati ed impianti con l'esecuzione di opere edilizie;*
- *costruzione, ricostruzione, sostituzione e ristrutturazione di manufatti, quali recinzioni, muri di sostegno, monumenti, arredi infissi stabilmente al suolo.*

*Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco gli interventi e le opere seguenti:*

- *manutenzione straordinaria, nonché opere di restauro e risanamento conservativo finalizzate al recupero abitativo di edifici preesistenti. Ove tali interventi non riguardino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;*
- *nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia;*
- *interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali;*
- *opere costituenti pertinenze od impianti tecnici al servizio di edifici esistenti; occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero; opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere. Ove tali opere e occupazioni siano conformi alle prescrizioni del piano regolatore generale e, se esistente, del*

## Regolamento Edilizio

*piano urbanistico di dettaglio, e non riguardino immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;*

- *opere ed interventi previsti dall'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122. Ove tali opere ed interventi non riguardino immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e siano conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigenti, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;*
- *innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, 1° comma, della Legge 30 marzo 1971, n. 118, all'art. 1, 1° comma, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, ed alla L.R. 28 dicembre 1981, n. 85, nonché alla realizzazione di percorsi attrezzati ed all'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi, consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Ove tali interventi non riguardino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando immediata comunicazione al Sindaco del loro inizio;*
- *opere interne, quali definite dall'art. 26, 1° comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche finalizzate agli interventi di cui all'art. 2 della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, riguardanti edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497. Qualora tali opere riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la relazione da allegarsi all'istanza, a firma di un professionista abilitato, deve comprendere una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla vigente normativa in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche in relazione alle disposizioni di cui all'art. 24, comma 2, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.*

*Non sono soggetti né ad autorizzazione del Sindaco né a concessione le opere e gli interventi seguenti:*

- *manutenzione ordinaria;*
- *opere interne, quali definite dall'art. 26, 1° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, riguardanti immobili non soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497. In tali casi il proprietario dell'immobile, contestualmente all'inizio dei lavori, presenta al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; qualora le opere riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere inoltre allegata una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla vigente normativa in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche;*
- *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- *installazioni di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi;*
- *opere interne, quali definite dall'art. 26, 1° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, finalizzate alle innovazioni da attuare negli edifici privati, dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, 1° comma, della Legge 30 marzo 1971, n. 118, all'art. 1, 1°*

## Regolamento Edilizio

*comma, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, ed alla L.R. 28 dicembre 1981, n. 85, nonché alla realizzazione di percorsi attrezzati ed all'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, riguardanti immobili non soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497. In tali casi l'interessato, contestualmente all'inizio dei lavori, presenta al Sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato; qualora le opere riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve essere inoltre allegata una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla vigente normativa in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.*

**Art. II-1-3 ISTANZA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE****A. PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA**

L'istanza di concessione, compilata in competente bollo, dovrà essere diretta al Sindaco.

- Se la concessione sarà richiesta dal proprietario dell'area o dell'avente titolo equipollente, la domanda dovrà contenere le generalità, il domicilio e la firma di questi e del progettista con relativi codici fiscali.
- Se il richiedente non è proprietario dell'area, ma ha il titolo per richiederne l'edificazione, la domanda dovrà contenere le generalità, il domicilio e la firma del richiedente e del progettista e l'assenso scritto con firma autenticata del proprietario dell'area e con relativi codici fiscali.
- Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, l'istanza di concessione dovrà essere avanzata da coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La domanda verrà registrata nel protocollo comunale: dalla data di presentazione decorrerà il termine di ~~legge 60 giorni~~ entro cui il Sindaco dovrà notificare i relativi provvedimenti. In caso di inadempienza, il richiedente potrà sollecitare la procedura d'intervento degli organi superiori, come previsto dalle vigenti leggi.

Qualora dovessero essere richiesti chiarimenti, dati o documenti integrativi per completare la documentazione allegata, i *termini* decorreranno dalla data protocollata della loro presentazione.

Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente a fornire chiarimenti, ad effettuare le modificazioni che il Comune richiede al progetto o a stipulare eventuali vincoli, dovessero rimanere senza effetto per 90 giorni, la domanda si intenderà rinunciata e la pratica verrà archiviata.

**B. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA**

- Nell'Allegato 2, per vari tipo di intervento (urbanistico, edilizio, tecnologico, infrastrutturale, ecc.) sono specificati gli elaborati tecnici richiesti per una sufficiente lettura del progetto e per i necessari aggiornamenti che l'Ufficio Tecnico comunale ritenga di eseguire.
- Gli elaborati grafici dovranno essere presentati:
- **in triplice copia** se l'approvazione si esaurisce nell'ambito comunale;
- **in almeno quattro copie** se la necessaria autorizzazione non si esaurisce nell'ambito comunale;
- **una copia** sarà presentata in competente bollo.

**C. DOCUMENTI A COMPLETAMENTO DELL'ISTANZA**

Dopo l'esame favorevole del progetto da parte della C.E., dovranno essere presentati al Comune:

a) *i seguenti **nulla osta, pareri e autorizzazioni**, ove necessari:*

- *autorizzazioni, parere vincolante e nulla osta della Soprintendenza regionale per i beni culturali e ambientali ovvero del Sindaco nei casi stabiliti dall'art. 3, comma 1, della L.R. 27 maggio 1994, n. 18;*
- *nulla osta del Sanitario designato dall'U.S.L.;*
- *nullaosta del Comando dei vigili del fuoco;*
- *nulla osta dell'Assessorato regionale dell'agricoltura, forestazione e risorse naturali inerente al vincolo idrogeologico ~~nullaosta della Sovrintendenza ai Monumenti, Antichità e Belle Arti;~~*
- *nulla osta degli Assessorati regionali competenti in materia di deroghe;*
- *conforme parere della Giunta regionale in materia di zone inedificabili così come stabilite dall'art. 1 della L.R. 15 giugno 1978, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- *parere degli Assessorati regionali competenti in materia di zone inedificabili così come stabilite dall'art. 1 della L.R. 15 giugno 1978, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- *positiva decisione della Giunta regionale sulla compatibilità ambientale;*
- *autorizzazioni, nulla osta, visti e pareri di competenza di altri enti ed amministrazioni dovuti ai sensi di legge.*

b) *progetto degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), g), e 2 dell'art. 1 della Legge 5 marzo 1990, n. 46, qualora non sia soggetto per legge ad approvazione degli organi competenti.*

c) *la ricevuta attestante:*

- *l'avvenuto versamento alla Tesoreria comunale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, se dovuti, unitamente alla garanzia fideiussoria nel caso di rateizzazione.*

d) *documento di accettazione unilaterale, da parte del concessionario, dei termini di inizio e ultimazione lavori esplicitamente indicati nella concessione, con allegato impegno a corrispondere in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, la quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 27.01.1977 n. 10 e le eventuali quote di rateizzazione; detto documento può già essere inserito nell'atto di concessione.*

*Tali impegni potranno essere inseriti in una convenzione che regoli anche altri rapporti tra Comune e proprietà.*

*In tal caso gli atti dovranno essere trascritti nei registri immobiliari entro 20 giorni dalla notifica della concessione.*

e) *certificatodimostrante il titolo di proprietà o titolo equipollente, e, in caso di utilizzazione volumetrica di aree non coerenti, un atto di asservimento trascritto nella conservatoria immobiliare.*

**Art. II-1-4 CONTRIBUTI PER LA CONCESSIONE**

La concessione, ai sensi della legge 28.01.1977 N. 10 che stabilisce le relative modalità, comporta

la corresponsione da parte del richiedente di:

- a) un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere corrisposto al Comune *in non più di quattro rate semestrali*;  
a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario potrà obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie stabilite dal Comune e con le modalità e le caratteristiche previste dal presente R.E. e dalle N.T.A. del P.R.G.; la deliberazione del C.C., con la quale vengono determinati gli oneri di urbanizzazione, stabilisce le modalità di scomputo dal contributo del controvalore rappresentato dalle opere eseguite direttamente;  
l'eventuale maggior costo per la esecuzione diretta delle opere, rispetto alla percentuale di contributo per le stesse opere prevista nella deliberazione generale, costituirà maggior aggravio e non potrà essere scomputato dalle quote inerenti le altre urbanizzazioni non eseguite direttamente;
- b) un contributo relativo al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere;
- c) *i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 3 gennaio 1978, n. 1.*

Il contributo non sarà dovuto per tutti i casi previsti all'art. 9 della stessa legge N. 10 e dall'art. 5 della L.R. n. 11 del 02.03.1979 o da eventuali future disposizioni in materia.

Le esenzioni parziali o totali saranno condizionate al mantenimento, per 10 anni dall'ultimazione dei lavori, della destinazione d'uso prevista nella concessione.

L'anticipato mutamento di destinazione comporterà il versamento dei contributi dovuti.

**Art. II-1-5 DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULL'ISTANZA DI CONCESSIONE**

L'approvazione del progetto potrà essere negata:

1. quando esso non soddisfa alle norme del P.R.G. e del presente R.E. o di altri regolamenti o leggi vigenti;
2. ~~quando esso non consegua il benessere dei Servizi Statali o Regionali eventualmente competenti in merito e dei Servizi Sanitari comunali;~~ *quando non consegua eventuali autorizzazioni, nulla osta, visti e pareri di competenza di altri enti ed amministrazioni dovuti ai sensi di legge*
3. quando esso, per ragioni estetiche, architettoniche, planimetriche, volumetriche ed anche solo di opportunità o di insufficiente sfruttamento dell'area in confronto a quanto stabilito dai Piani in vigore, non risulti consono agli interessi e al decoro del Comune.

Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto, verranno notificati i motivi del diniego entro ~~il termine di legge~~ ~~lo stesso termine di 60 giorni già citato all'art. II-1-3.~~

Nel caso di approvazione del progetto, il parere favorevole verrà notificato al richiedente; entro 90 giorni dalla relativa data di notifica, questi dovrà provvedere al ritiro della concessione previo adempimento degli obblighi complementari precisati all'articolo II-1-3 e II-1-4. Trascorso detto termine di 90 gg., la domanda si intenderà rinunciata e la pratica archiviata.

La concessione sarà rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi ne avesse titolo (documento con atto d'asservimento trascritto nella conservatoria immobiliare o con atto notarile), per richiederla con le modalità, la procedura e gli effetti di cui all'art. 31 della L.U. 17/8/1942 n°1150, previa verifica della conformità dell'intervento richiesto con le previsioni del P.R.G. e con le prescrizioni del presente R.E..

Il rilascio della concessione non esonererà l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi. L'avvenuto rilascio della concessione verrà notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione verrà data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data di rilascio della concessione stessa.

Chiunque, previa domanda scritta al Sindaco, potrà prendere visione della concessione e dei relativi atti di progetto e del verbale della C.E., in modo da poter ricorrere contro il rilascio della concessione stessa se in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

**Art. II-1-6 TITOLARE DELLA CONCESSIONE**

La concessione sarà riferita esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale sia intestata e potrà essere volturata previa autorizzazione comunale.

Gli eredi o gli aventi causa dal titolare della concessione potranno chiedere la voltura dell'intestazione della concessione ed il Sindaco provvede alla relativa variazione una volta accertatane la legittimità in base ad un documentato trasferimento di proprietà o per un altro diritto, che comporti la disponibilità dei terreni ai fini edificatori.

Con la variazione suddetta non si modificheranno comunque i termini di validità e di decadenza

previsti per la concessione originaria.

La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

#### **Art. II-1-7 VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

L'approvazione dei progetti e la concessione ad eseguirli costituiranno soltanto una presunzione della conformità delle opere progettate alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alla tutela dei diritti dei terzi, e non esonereranno il proprietario, l'Impresa esecutrice e il D.L. dalle relative responsabilità.

La concessione sarà valida esclusivamente per quanto raffigurato o dichiarato nella documentazione inoltrata al Comune e dal Sindaco approvata; qualunque aggiunta o diminuzione o variante da apportarsi al progetto andrà pertanto preventivamente approvata a seguito di apposita domanda di autorizzazione.

L'atto di concessione conterrà i termini di inizio e di ultimazione dei lavori: le opere non iniziate e quelle non ultimate entro i termini fissati, non potranno rispettivamente essere intraprese o continuate se non previa nuova concessione come previsto all'art.4 della legge n° 10.

I termini di validità delle concessioni di edificabilità sono quelli stabiliti dalla L.R. 7/12/79 n° 74 in base all'altitudine del suolo oggetto d'intervento e precisamente:

- fino a mt. 500 di quota      mesi 48
- da mt.    501 a mt. 1000    mesi 51
- da mt.    1001 a mt. 1500    mesi 54
- sopra i    1500 mt.            mesi 60

Nel caso che il concessionario abbia ottenuto di realizzare parzialmente o totalmente le opere di urbanizzazione, al momento della decadenza della concessione dovrà versare la quota di contributo di cui alla legge 28.01.77 n. 10.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera dovrà essere abitabile o agibile ai sensi dell'art. II-2-3 del presente regolamento, potrà essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che fossero sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori potrà essere inoltre 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 concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativa alla parte non ultimata. Tale nuova concessione potrà non essere rilasciata per il verificarsi di cause, disposizioni e leggi nuove e diverse che ne impediscano il rilascio.

Nel caso di concessioni rilasciate ai sensi dell'art. 18 della suddetta legge n°10, il mancato completamento delle opere comporterà una sanzione pari al doppio del contributo di concessione



dovuto per la parte di opera non ultimata.

La concessione è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza di cui al presente articolo e le sanzioni previste dall'art. 15 della legge 28/1/77 n°10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione sia in contrasto, comporterà la decadenza della stessa, salvo che i lavori siano stati iniziati nella forma specificata all'ultimo comma dell'articolo II-2-2 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio risultante dal relativo verbale di visita del tecnico comunale o dalla comunicazione scritta inviata al Comune.

#### **Art. II-1-8 VARIANTI AL PROGETTO**

Per eventuali variazioni al progetto autorizzato, dovranno essere presentati i relativi elaborati che verranno assoggettati alla stessa procedura d'approvazione seguita per il progetto originario.

Con il progetto di variante non si modificheranno in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

L'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere successiva al rilascio della relativa concessione *con l'eccezione dei casi di cui al successivo articolo.*

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà aggiornato se la variante comporterà modifiche planovolumetriche rispetto al progetto originario.

*All'istanza per l'approvazione delle varianti di cui al precedente comma 2, qualora i lavori riguardino edifici pubblici e privati aperti al pubblico, sono allegate una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla vigente normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi dell'art. 24, comma 2, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.*

#### **Art. II-1-9 VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

*La realizzazione di varianti al progetto approvato che non comportino modificazione della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzione e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, non devono necessariamente ottenere il preventivo rilascio della concessione od autorizzazione purché esse siano conformi al P.R.G.C., ai P.U.D. ed al regolamento edilizio vigenti.*

*Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano agli interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497.*

*L'approvazione delle varianti deve essere comunque richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

#### **Art. II-1-10 CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA**

## Regolamento Edilizio

*Le prescrizioni del Regolamento Edilizio non derivanti dall'applicazione di norme di legge sono derogabili limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di pubblico interesse con la procedura prevista dall'art. 19-bis della L.R. 15 giugno 1978, n. 14, quale inserito dall'art. 1 della L.R. 31 maggio 1979, n. 32, successivamente modificato dall'art. 8, comma 1, della L.R. 9 giugno 1981, n. 32, ed integrato dall'art. 2 della L.R. 1 aprile 1987, n. 21.*

La domanda di concessione edilizia, per la quale si richiederà la deroga a prescrizioni del presente regolamento o a norme d'attuazione dello strumento urbanistico di base, dovrà:

- contenere l'enunciazione degli elementi che giustifichino la necessità di deroga e dimostrare inequivocabilmente che la destinazione prevista non può essere ~~attuata~~ <sup>mutata</sup> senza preventive e consistenti opere di adattamento delle strutture, dei volumi, dei servizi ecc.;
- essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali richiesti all'articolo I-2-3 e specificati nell'Allegato 2.

Procedura:

1. il progetto verrà sottoposto all'esame della C.E., che esprimerà pareri e proposte sulla domanda;
2. il C.C. si pronuncerà successivamente e, nel caso di parere favorevole, potrà indicare il contenuto normativo da attribuire nel caso specifico al potere di deroga dando infine mandato al Sindaco per richiedere il nullaosta regionale;
3. il Sindaco, ottenuta l'autorizzazione regionale, rilascerà la concessione.

**Art. II-1-11 OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO**

Nel caso di opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali, 10 giorni prima dell'inizio dei lavori dovranno essere da queste depositati presso gli uffici comunali:

- il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni edilizie-urbanistiche vigenti rilasciato dall'Amministrazione Regionale;
- una copia del Progetto.

**Art. II-1-12 PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI E COSTRUTTORI**

La progettazione e la direzione lavori deve essere effettuata, nell'ambito delle rispettive competenze, da tecnici iscritti negli albi professionali, abilitati e specializzati nelle materie inerenti al tipo di lavoro per cui si richiede la concessione.

Il progettista è responsabile della rispondenza del progetto alle norme della tecnica ed alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.

Il direttore lavori è responsabile della corrispondenza dell'opera eseguita alle previsioni del progetto approvato o delle sue varianti approvate.

**CAPO 2°****INIZIO, ULTIMAZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE****Art. II-2-1 COMUNICAZIONI AL SINDACO, DOCUMENTAZIONE  
COMPLEMENTARE**

Il titolare della concessione sarà tenuto ad effettuare comunicazione scritta al Sindaco

a) prima dell'inizio dei lavori anche per:

- segnalare i nominativi, le qualifiche e le residenze del Direttore dei Lavori (qualora previsto a norma di legge) e del Costruttore, i quali a loro volta dovranno confermare per iscritto l'accettazione dell'incarico (ogni sostituzione nel corso dei lavori dei titolari delle predette mansioni dovrà essere comunicata per iscritto all'Autorità Comunità);
- richiedere l'eventuale determinazione e verifica dei capisaldi planimetrici ed altimetrici, a cui riferire la costruzione e la definizione dei punti d'immissione degli scarichi nelle fognature pubbliche ed il punto di presa dell'acquedotto, ove questi esistano;
- presentare gli ulteriori documenti richiesti:

1. la ricevuta attestante l'avvenuta denuncia ai competenti uffici regionali delle opere in c.a. ai sensi della legge 5/11/1971 n° 1086;
2. *denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, unitamente ad una duplice copia del progetto delle opere stesse corredato di una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge suddetta.*

b) alla copertura del fabbricato nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni anche parziali, ampliamenti e sopraelevazioni, al fine di consentire l'accertamento della rispondenza della volumetria dell'edificio realizzato con quella di progetto;

c) alla fine dei lavori per la richiesta di utilizzazione o abitabilità o agibilità di cui all'art. II-2-4

inoltre:

d) nel caso di edifici confinanti con spazi pubblici dovrà essere dato ulteriore avviso quando l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

**Art. II-2-2 INIZIO DEI LAVORI**

I lavori potranno essere iniziati dopo che il Tecnico Comunale avrà eseguito la visita preliminare ed effettuato gli eventuali adempimenti di cui all'art. II-2-1 lettera a).

Per il controllo del tracciato di nuovi edifici dovranno essere tempestivamente predisposte le opportune picchettature e segnalazioni del perimetro previsto.

Nel caso di mancata visita del Tecnico Comunale entro 20 giorni dalla relativa richiesta, il concessionario potrà comunicare a mezzo raccomandata l'avvenuto inizio dei lavori stessi.

Il verbale di inizio dei lavori, redatto nel corso della visita del Tecnico Comunale, o la comunicazione di avvenuto inizio non costituiranno documenti probanti per giustificare il rispetto dei termini di inizio in quanto:

si intenderà iniziato il lavoro quando:

- saranno completate le opere di fondazione, nel caso di nuovi fabbricati o di ampliamento degli stessi,
- quando saranno effettuate le demolizioni, nel caso di demolizioni o di ricostruzioni anche parziali,
- quando saranno eseguite per almeno il 10% del valore le opere previste negli altri casi.

Per il calcolo del periodo di validità della concessione il termine d'inizio sarà invece quello risultante dal suddetto verbale o comunicazione scritta, come già precisato all'ultimo comma dell'art. II-1-7.

**Art. II-2-3 ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

L'ultimazione dei lavori si considererà tale quando essa verrà comunicata dal costruttore o dal proprietario al Comune, il quale si riserva gli eventuali controlli: la comunicazione verrà effettuata quando l'edificio è in grado di ottenere il permesso di utilizzazione a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/34 n° 1265.

**Art. II-2-4 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

*Affinché gli edifici di nuova costruzione ed oggetto di interventi di recupero possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta la seguente documentazione:*

- *certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica;*
- *dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;*
- *dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;*
- *certificato di collaudo Comando dei vigili del fuoco;*
- *dichiarazione di conformità di cui all'art. 5 della L.R. 20 agosto 1993, n. 64, o certificato di*

*collaudo degli impianti installati;*

- *ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;*
- *ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa.*

*Il Sindaco, nel rilasciare il certificato di abitabilità o agibilità per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.*

*Il Sindaco, inoltre, deve accertare che le opere di cui al quinto allinea del precedente primo comma siano state eseguite da un'impresa abilitata.*

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

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

*Il termine fissato al quarto comma del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.*

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

*Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità alle disposizioni in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inabitabili ed inagibili.*

## **Art. II-2-5 VISITE DI CONTROLLO**

Le visite di controllo all'inizio e, se necessario, nel corso dei lavori, saranno effettuate dal personale tecnico comunale.

L'Amministrazione Comunale inoltre avrà in qualsiasi momento, facoltà di effettuare visite straordinarie per la verifica di rispondenza dell'edificio al progetto approvato

Alle operazioni suddette avranno diritto di presenziare il titolare della concessione, il Direttore e l'Assuntore dei lavori, il quale ultimo dovrà fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita verrà redatto apposito verbale in duplice copia di cui una dovrà rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esimerà il titolare della concessione, il Direttore e l'Assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge, di P.R.G. e R.E. e delle modalità esecutive fissate nella concessione.

**CAPO 3°****MODALITÀ DI CONDUZIONE DEI CANTIERI****Art. II-3-1 CONDUZIONE DEI LAVORI**

La conduzione dei lavori autorizzati dovrà essere effettuata in modo da arrecare il minimo disturbo ai cittadini, applicando tutte le cautele indicate nel presente Regolamento o che si riterranno necessarie.

Sarà in facoltà del Sindaco prescrivere particolari norme a tale scopo, specialmente per quanto riguarda rumorosità di attrezzature di scavo o di cantiere, produzione di polveri, ingombro di suolo pubblico, pericolo di caduta di materiali da costruzione ecc.

**Art. II-3-2 DEPOSITO IN CANTIERE DEI DISEGNI  
ESPOSIZIONE DI TABELLE**

La concessione edilizia ed i disegni approvati dovranno essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso.

Una loro copia conforme dovrà essere conservata in cantiere ed essere esibita a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Tutti i cantieri per l'esecuzione di opere di nuova edificazione sia private che pubbliche dovranno essere muniti sino dall'inizio dei lavori di tabelle decorose in vista del pubblico sulle quali siano indicati:

- la destinazione d'uso dell'opera,
- la data e il numero della concessione,
- i nomi: dell'Ente o del privato titolari della concessione,  
del progettista;  
del calcolatore delle strutture;  
del D.L. delle opere edilizie;  
del D.L. delle opere strutturali;  
del costruttore;

La tabella e le scritte saranno esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

**Art. II-3-3 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO**

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, dovrà essere fatta separata domanda al Sindaco, con allegata l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere, al fine di ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione sarà rinnovabile di sei mesi in sei mesi, potrà essere annullata qualora il Sindaco riscontri la scaduta necessità di occupazione e sarà subordinata al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico e a un versamento cauzionale per la rimessa in pristino.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito



cauzionale verrà restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Sarà vietata l'occupazione del suolo pubblico prima di aver ottenuto la regolare concessione e, quando i lavori rimarranno sospesi per oltre 90 giorni, il Sindaco potrà farla cessare.

#### **Art. II-3-4 STRUTTURE PROVVISORIALI**

Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) dovranno avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada andranno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico dei materiali di rifiuto.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle Autorità competenti.

Ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. II-3-5 RECINZIONE DEL CANTIERE**

Ove le opere edilizie dovessero essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si dovrà recingere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti tali spazi secondo eventuali modalità e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Prima dell'inizio dell'impianto della recinzione, qualora essa comporti l'occupazione temporanea dell'area pubblica, dovrà essere eseguita dai Tecnici Comunali la constatazione dei marciapiedi e di altri manufatti stradali da comprendere nel recinto.

Se il recinto dovesse rinchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso di tutti gli aventi diritto

Nell'interno dei recinti sarà vietato appoggiare materiali alla recinzione in quantità tale da comprometterne la stabilità.

Le porte che si praticeranno nella recinzione dovranno aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante l'interruzione dei lavori.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni andranno dipinti con vernice bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di un segnale illuminato a luce rossa che dovrà rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Per l'intera durata dei lavori, anche con l'apposizione delle protezioni necessarie per garantire l'incolumità pubblica, dovrà essere assicurata sempre la possibilità di transito ed impedita la formazione di ristagni d'acqua.

L'Amministrazione avrà facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio delle affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. II-3-6 DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE**

Nei cantieri, in cui si eseguiranno gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, sarà obbligo dell'Assuntore dei lavori:

- di osservare sotto la sua responsabilità tutte le cautele per evitare danni a persone o cose pubbliche e private e per attenuare le molestie a terzi;
- di essere presente in cantiere, quando vi siano stabilmente impiegati più di 10 addetti, o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, al fine di garantire l'osservanza di leggi e regolamenti;
- di provvedere ad un conveniente servizio di latrine per gli operai e alla idonea provvista ed erogazione di acqua potabile;
- di costruire tali latrine provvisorie in modo da non offendere il decoro e l'igiene ambientale e sopprimerle appena sia possibile sostituirle con altre all'interno del costruendo edificio;
- di allacciare, ove possibile, i suddetti impianti di acqua potabile e fognatura alle reti comunali: in caso contrario il primo dovrà essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene ed il secondo sarà realizzato con bottino mobile;
- di garantire i normali requisiti igienico- sanitari a tutti i locali provvisori in cui siano sistemati i sevizi, gli uffici di cantiere, gli eventuali ambienti di ricovero notturno per il custode o dormitori ed altri eventuali locali di cantiere utilizzati con permanenza di persone;
- di rispettare tutte le norme antincendio e di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica e dei combustibili.

I competenti Uffici potranno effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

#### **Art. II-3-7 DEMOLIZIONI**

Nelle opere di demolizione dovranno essere usate tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone e alle cose.

Durante le demolizioni si dovrà procedere a frequenti innaffiamenti evitando il sollevamento di polvere.

Dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati i pozzi neri, le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

Sarà vietato il deposito negli spazi liberi del materiale di demolizione non riutilizzabile per un tempo superiore a 60 giorni: entro tale termine si dovrà procedere allo sgombero e al trasporto negli appositi luoghi di scarico: quando i materiali risultassero maleodoranti dovranno essere sgomberati immediatamente.

Qualora la richiesta di demolizioni non sia accompagnata da un progetto di sistemazione dell'area

resa libera, tale sistemazione potrà essere prescritta dal Sindaco con prefissione di termini proporzionati all'entità dell'opera.

### **Art. II-3-8 SCAVI**

L'esecuzione degli scavi dovrà essere effettuata in modo da:

- contenere le spinte del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di edifici adiacenti o di impianti adiacenti o di impianti preesistenti;
- consentire, nel caso di manomissione di suolo pubblico, la continuità del traffico, salvo specifica concessione:

in particolare per le strade:

- le trincee longitudinali dovranno essere aperte per tratti successivi di lunghezza inferiore a mt 10 e secondo le prescrizioni del Comune,
- nelle trincee trasversali o all'inizio delle strade laterali lo scavo non dovrà superare la metà della larghezza della carreggiata,
- non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento della parte precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

### **Art. II-3-9 TRASPORTO ALLE PUBBLICHE DISCARICHE**

I materiali di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi, ecc. non riutilizzati in cantiere dovranno essere trasportati in località designate dall'Autorità Comunale, alla condizione che tali discariche siano spianate secondo le livellette ed i piani che saranno stabiliti.

Sarà facoltà del Sindaco vietare con apposita ordinanza scavi e demolizioni, con conseguente trasporto dei materiali di rifiuto, in determinati periodi dell'anno se l'esecuzione di tali operazioni sia ritenuta pregiudizievole ad attività turistiche o per altri motivi di pubblico interesse.

**Art. II-3-10 EDIFICI CONFINANTI CON SPAZI PUBBLICI**

Ogni genere di costruzione confinante con spazi pubblici, oltre all'obbligo di avviso al Comune di cui al punto I-4-1, comporterà il suo contenimento, anche con le fondazioni, entro il perimetro della competente area di proprietà esistente o conseguente alla prevista cessione di aree al Comune, salvo siano state autorizzate particolari opere per le quali il Comune fisserà le relative caratteristiche e la regolamentazione.

Gli edifici confinanti con spazi pubblici dovranno inoltre essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte verso il suolo pubblico stesso.

**Art. II-3-11 OBBLIGHI E CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI**

Il titolare della concessione, il D.L. e l'Assuntore dei lavori saranno tenuti a termine di legge alla denuncia di eventuali ritrovamenti paleontologici, archeologici, artistici e di ossa umane.

Gli eventuali reperti dovranno essere messi a disposizione delle Autorità competenti dandone immediata comunicazione al Sindaco.

I lavori dovranno nel frattempo restare sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Particolari criteri di scavo potranno essere preventivamente prescritti nelle zone di interesse archeologico.

**Art. II-3-12 PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora un'opera o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, il costruttore, i conduttori o gli inquilini, dovranno farne immediata denuncia al Comune e, nei casi di urgenza, il proprietario o il costruttore, se trattasi di opera in costruzione, dovranno provvedere ad un immediato e sommario puntellamento.

Ricevuta notizia che un edificio o manufatto presenta pericolo o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazioni per la pubblica incolumità, il Sindaco provvederà con l'urgenza del caso all'invio di un Tecnico che, dopo un sommario accertamento, indicherà al proprietario o al costruttore o a chi per essi i provvedimenti più urgenti da prendersi.

Nel caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, l'Autorità Comunale, su parere del Tecnico designato e salvi i provvedimenti contingenti e urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, farà intimare al proprietario l'ordine di provvedere senza ritardo alla riparazione ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'art. 55 della legge Comunale e Provinciale T.U. del 3/3/1934 n° 383.

## **CAPO 4°**

### **SANZIONI**

#### **Art. II-4-1 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

La vigilanza sulle costruzioni sarà esercitata dal Sindaco ai sensi dell'art. 32 della L.U. 17/8/1942 n° 1150.

Per tale vigilanza il Sindaco si varrà di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che riterrà opportuno adottare.

I funzionari, gli agenti o gli incaricati dei controlli, per esercitare le funzioni di vigilanza e verifica, potranno accedere ai cantieri, alle costruzioni e ai fondi muniti di mandato del Sindaco.

#### **Art. II-4-2 SEGNALAZIONI**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

#### **Art. II-4-3 ATTIVITÀ EDILIZIA ABUSIVA - SANATORIA**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

#### **Art. II-4-4 SANZIONI AMMINISTRATIVE**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

# **PARTE III**

# **PROGETTAZIONE GENERALE DELLE OPERE**

**CAPO 1°****DEFINIZIONI EDILIZIE  
E NORME D'APPLICAZIONE****Art. III-1-1 EDIFICI****A. EDIFICIO O FABBRICATO**

E' qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni adiacenti mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, la quale disponga di uno o più accessi e possa avere una o più scale autonome di servizio agli eventuali piani superiori e inferiori al piano terreno.

**B. EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE**

E' quell'edificio urbano e rurale, la cui cubatura è prevalentemente destinata ad uso abitativo.

**C. EDIFICI ESISTENTI**

Sono considerati esistenti tutti gli edifici che sorgono sul territorio comunale qualunque sia la data della loro costruzione.

Vengono altresì considerati esistenti i ruderi per i quali lo strumento urbanistico ammetta la ricostruzione.

Non sono considerati esistenti gli edifici in corso di costruzione e quelli costruiti abusivamente dall'entrata in vigore della legge 765 del 6/8/67 e sempre i fabbricati di tipo precario quali tettoie, baracche, boxes e simili non autorizzati.

**D. EDIFICI UNIFAMILIARI**

Gli edifici sono definiti tali quando prima e dopo l'intervento risultino a struttura unifamiliare e siano utilizzati da una sola famiglia.

**E. BASSI FABBRICATI**

Sono le costruzioni a carattere accessorio collegate ad un edificio principale o da questo indipendenti o costruite anche in sua assenza, le cui altezze, salvo speciali esigenze chiaramente documentate, non superano:

- per i locali a copertura piana, quella ammessa nella Zona per un normale piano d'abitazione;
- per i locali con copertura a falde, metri 2,20 in gronda (misurati dalla soglia d'accesso all'intradosso della falda di copertura e sul filo esterno della parete) e metri 4,50 in colmo (misurata dal piano pavimento all'estradosso della copertura).

In quanto costruzioni accessorie assolveranno a funzioni complementari della residenza (autorimessa, centrale termica ecc.) e delle attività commerciali, artigianali e agricole (magazzini, depositi, ecc.).

Le limitazioni riguardanti la loro edificazione sono specificate agli art. III-1-6/e'; III-1-7/A1-A3.

F. Per unità fabbricativa minima, nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, si intende un fabbricato o porzione di fabbricato il cui volume emergente, compreso tra l'interrato e la copertura, abbia almeno due lati liberi, presenti una propria autonomia funzionale nei confronti della destinazione interna, degli accessi e dei collegamenti verticali e costituisca una entità fisica unitaria per quanto attiene all'aspetto architettonico della facciata, delle propaggini ed aggiunte prospettanti sui cortili interni nell'ambito della stessa proprietà catastali interessate.

## **Art. III-1-2 ALLOGGIE VANI**

### **E' ALLOGGIO O APPARTAMENTO**

E' l'insieme dei vani e degli annessi o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso abitazione familiare.

### **F ALLOGGI MONOSTANZA**

Per alloggio monostanza si intende un vano unitario articolato e predisposto per lo svolgimento delle funzioni residenziali, anche se la zona notte è eventualmente individuata da suddivisioni, che, a parte lo spazio di passaggio, costituiscano una delimitazione solo parziale e non determinino uno spazio con i requisiti di vano utile autonomo.

### **G VANO**

E' lo spazio coperto delimitato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

### **H STANZE O VANI UTILI**

Sono le camere da letto, pranzo, soggiorno e studio, le soffitte abitabili, le cucine, le eventuali camere per personale di servizio e gli altri spazi destinati all'abitazione separati da pareti, estese di norma fino a soffitto, che abbiano luce ed aria dirette e le misure minime di superficie ed altezza stabilite dalle vigenti norme.



**I VANI ACCESSORI RESIDENZIALI**

Sono i vani, compresi negli alloggi, destinati ai servizi igienici e ai disimpegni (ingressi, anticamere, corridoi, spogliatoi, bagni, latrine, lavanderie, ripostigli, armadi a muro ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

**L VANI NON RESIDENZIALI**

Sono tutti gli altri vani, che, pur essendo compresi in un fabbricato residenziale, non sono destinati all'abitazione (botteghe, magazzini, fienili ecc.)

**M SERVIZI ACCESSORI**

Sono i vani non compresi negli alloggi o in altri vani non residenziali, che assicurano i servizi complementari dell'edificio o delle singole unità immobiliari:

- cantine,
- soffitte non abitabili ma praticabili (servite da scale o comunque accessibili),
- locali motore ascensore,
- cabine idriche e per contatori elettrici,
- centrali termiche,
- autorimesse singole e collettive,
- altri locali a servizio della residenza,
- androni d'ingresso, scale, porticati, logge e balconi.

**Art. III-1-3 SUPERFICI****A) AREA COPERTA (Ac)**

E' la superficie della figura piana orizzontale risulta dalla proiezione verticale sul terreno del profilo più esterno di ogni elemento di costruzione emergente dal terreno o comunque insistente su esso.

Saranno esclusi dal computo della Ac:

- *i balconi, le pensiline, i terrazzi*, i cornicioni e le gronde con aggetti, rispetto al filo delimitato da pareti chiuse o pilastri isolati, non superiori a mt 1,20~~1,50~~: nel caso di maggior aggetto verrà conteggiata la differenza tra la misura prevista in progetto ed il suddetto massimo aggetto escluso dal computo della Ac;
- le serre bioclimatiche per la parte esterna alla proiezione verticale degli altri elementi fissi della costruzione;
- le serre di coltura nei limiti stabiliti dall'art. III-1-6/h;
- i fabbricati accessori o parti dell'edificio principale completamente interrati anche se presentano su un lato un accesso di altezza pari al piano e larghezza non superiore a mt 6,50, purché la loro copertura sia eseguita con adeguato strato di terra coltivabile o sia destinata alla realizzazione delle aree di accesso o di parcheggio strettamente richieste.

**B) SUPERFICIE LORDA ABITABILE**

E' la somma delle superfici dei singoli piani comprensivi anche:

- del corpo scala chiuso,
- dei disimpegni comuni,
- dei muri perimetrali ed interni.

Saranno escluse dalla superficie lorda abitabile le superfici:

- dei balconi, dei terrazzi e delle serre bioclimatiche,
- delle cantine, delle autorimesse e della centrale termica,
- e degli altri spazi non abitabili.

#### C) SUPERFICIE LORDA AGIBILE

E' la somma delle superfici dei singoli piani destinati ad attività non residenziali quali:

- il commercio e la produzione,
- il deposito dei materiali e dei prodotti, comprese le superfici eventualmente destinate all'esposizione.

Saranno comprese le superfici delle murature perimetrali ed interne.

Saranno escluse le superfici occupate da impianti:

- di riscaldamento o condizionamento,
- di depurazione,
- di stoccaggio dei rifiuti.

Nel caso di impianti con lavorazioni prevalentemente all'aperto o che all'aperto prevedano il deposito dei materiali e dei prodotti finiti, la superficie lorda agibile comprenderà anche le aree che nel progetto risultassero destinate a tali lavorazioni e depositi.

#### D) SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, balconi.

#### E) SUPERFICIE NON RESIDENZIALI PER SERVIZI ED ACCESSORI (Snr)

Sono le superfici dei servizi accessori agli edifici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Ai fini della determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici, la superficie Snr si conteggerà percentualmente secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

#### F) SUPERFICIE TOTALE O COMPLESSIVA (Sc)

E' la somma della superficie utile abitabile Su e delle superfici non residenziali Snr destinate a servizi ed accessori.

#### G) SUPERFICIE ABITABILE DEI SOTTOTETTI E DI ALTRI VANI CON

COPERTURA NON ORIZZONTALE

Sarà determinata utilizzando l'altezza minima regolamentare di zona stabilita dalle vigenti norme per i vani abitabili e considerata come altezza media, adottando la seguente procedura grafica (f0):

1. sulla sezione, che evidenzia le inclinazioni della copertura, si traccia la parallela al piano del pavimento e a distanza pari alla suddetta minima di zona stabilita per i vani interni normali;
2. le intersezioni A e B con l'intradosso della copertura determinano, partendo dalla verticale passante per il colmo C, due segmenti a e b che vengono ribaltati in D e E;
3. le verticali per D e E determinano lo spazio abitabile con altezza media regolamentare.

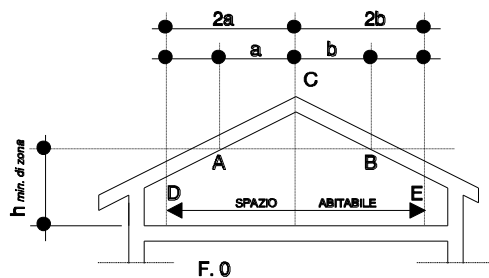


Figura 0

**Art. III-1-4 NUMERO DEI PIANI**

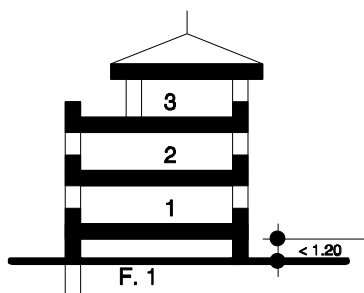
Qualora il terreno circostante l'edificio non sia orizzontale, il numero dei piani si calcolerà con riferimento al prospetto a valle o comunque più alto.

Nei fabbricati a gradoni o con terreno circostante sistemato a ripiani, il n° max. dei piani si verificherà sul tratto di fronte con maggior altezza.

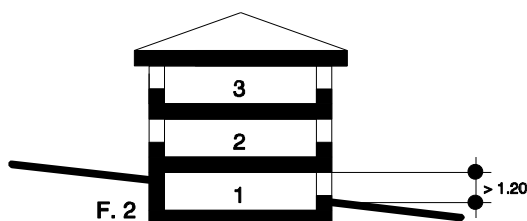
## B NUMERO MASSIMO DEI PIANI NORMALI (N<sub>pn</sub>)

E' quello corrispondente ai piani emergenti dopo la sistemazione definitiva del suolo circostante e con pareti esterne verticali, compresi:

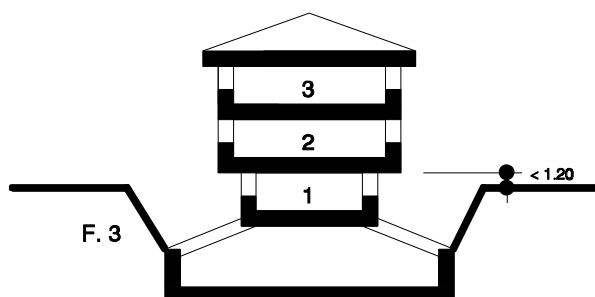
a) i piani arretrati, (f1)



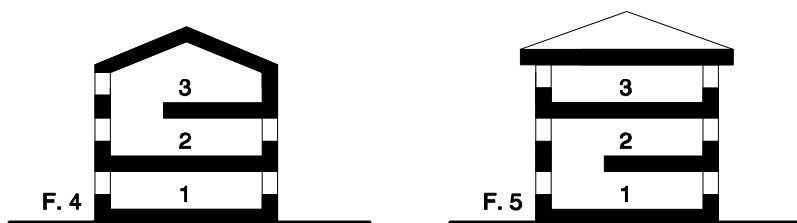
b) i seminterrati, che, lungo tutto il perimetro o per una parte di esso, emergano con l'intradosso della loro soletta di copertura per una altezza superiore a mt 1,20 dal terreno definitivo o dal marciapiede (f2);



c) i piani comunque agibili o abitabili, i quali, anche se, per la quota dell'intradosso della loro soletta di copertura rispetto al terreno esterno sistemato, potrebbero esser considerati interrati, non risultino contro terra e quindi, con opportune sistemazioni del terreno, igienicamente tollerabili (f3);



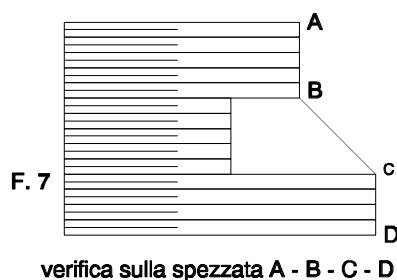
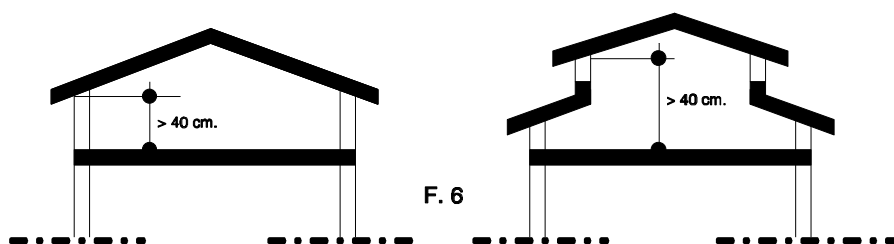
d) i soppalchi (f4 - f5);



f) i sottotetti derivanti da copertura la cui imposta sul filo esterno del lato d'appoggio si trovi a

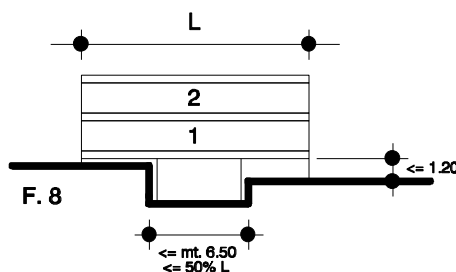
## Regolamento Edilizio

quota superiore a cm 40 rispetto al pavimento del sottotetto stesso (f6): qualora il lato d'appoggio presenti rientranze o sporgenze planimetriche, la verifica del piano d'imposta sarà effettuata sulla spezzata congiungente gli angoli esterni (f7).



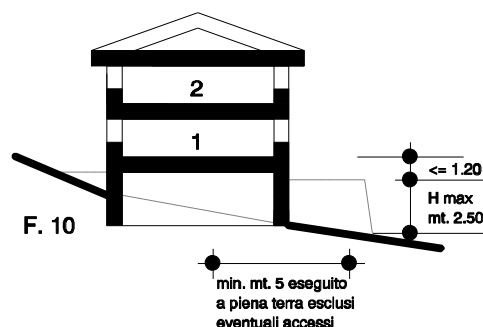
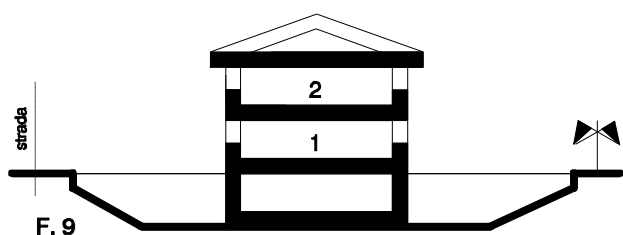
Non saranno considerati piani normali:

- f) i piani interrati o seminterrati, che, contenuti entro l'altezza di mt 1,20 precisata al precedente punto b), presentino accessi carrabili di altezza pari al piano e di larghezza non superiore al 50% della lunghezza del fronte interessato e comunque contenuta entro il limite massimo di mt 6,50 (f8); in ogni caso può essere realizzato un ingresso di mt 3,00.



- g) i piani emergenti dal preesistente livello di campagna, i quali, per esigenze di sistemazione del terreno (riempimento di aree in avvallamento rispetto alla strade ai terreni confinanti (f9) o livellamento funzionale di parti esterne in pendenza (f10), vengano interrati.

i sottotetti di altezza inferiore a 40 cm all'imposta anche se presentino un abbaino di modesta dimensione per l'accesso alla copertura.



## B NUMERO TOTALE MASSIMO DEI PIANI (Npt)

Il numero totale dei piani corrisponderà alla somma dei suddetti piani normali di cui al precedente punto A e dei piani a pareti esterne inclinate quali mansarde e sottotetti, quando la loro altezza massima interna in colmo supera l'altezza minima di zona stabilita per i vani residenziali.

Tutti i piani, di altezza corrispondente alla suddetta minima di zona, previsti o realizzabili in un volume ottenuto da falde inclinate, contribuiranno a determinare il numero totale Npt dei piani dell'edificio.

## C PIANI ESISTENTI

Ai soli fini degli interventi di recupero dei fabbricati si definiscono come piani esistenti anche i sottotetti quando, verificata la condizione di cui al punto e) del precedente paragrafo A) (appoggio d'imposta delle falde non inferiore a cm. 40), si riscontri nel complesso del sottotetto una altezza media non inferiore a mt. 2,20, calcolata dal pavimento all'intradosso delle falde di copertura o al filo inferiore dell'orditura secondaria (puntoni) del tetto.

## D NUMERO MASSIMO DI PIANI ABITATIVI realizzabili nei vani di sottotetto

Per i vani di sottotetto esistenti in fabbricati non classificati in P.R.G. come monumenti o di interesse ambientale, nei casi di ristrutturazione e/o trasformazione d'uso, può essere realizzato più di un piano abitativo quando, senza modificare la sagoma esterna dell'edificio, ognuno dei piani soddisfi alle condizioni minime di altezza interna: nei casi di verifica dell'altezza media, questa deve essere effettuata per ogni locale abitativo e di servizio previsto (eventuali ripostigli esclusi).

I fabbricati costituenti .....copiare dal vecchio

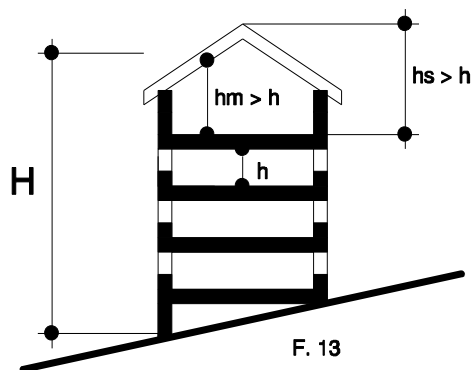
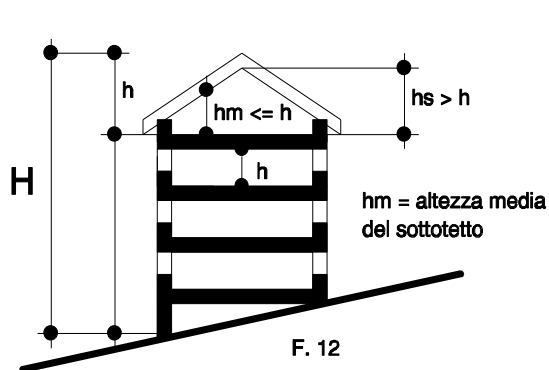
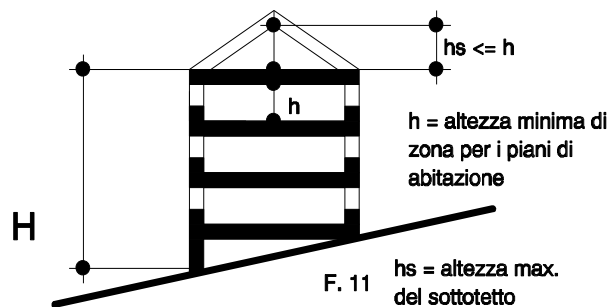
## Art. III-1-5 ALTEZZE

Nelle tabelle di Zona allegate alle N.T.A. del P.R.G. sono indicate per gli edifici da realizzare:

- l'altezza H massima ammissibile
- l'altezza Hg massima in gronda

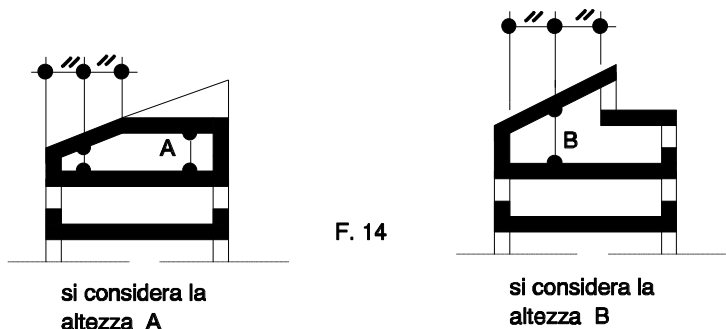
## A ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO (H)

L'altezza massima di un edificio sarà misurata partendo dalla quota più bassa del terreno sistemato fino all'estradosso del solaio di copertura dei vani più elevati (f11) o dell'intradosso del tetto nel caso in cui l'altezza massima interna del sottotetto sia superiore all'altezza minima di zona stabilita per i piani di abitazione (f12-f13): pertanto, nel caso di tale copertura inclinata, agli effetti del calcolo dell'altezza  $H$ , si considererà per il sottotetto l'altezza minima regolamentare dei vani normali d'abitazione (f12) oppure l'altezza media del sottotetto se essa risulta superiore alla minima suddetta (f13).

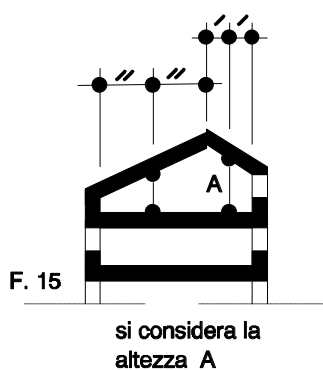


## Regolamento Edilizio

Nel caso in cui il solaio sia solo parzialmente inclinato, si considererà l'altezza maggiore tra quella della parte inclinata e quella del tratto in piano (f14).

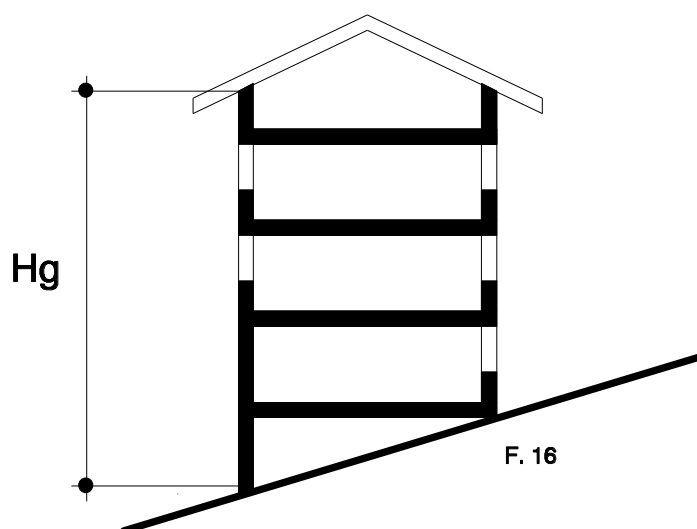


Qualora le falde siano asimmetriche determinando altezze medie diverse, si considererà l'altezza media maggiore (f15).



### B ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ( $H_g$ )

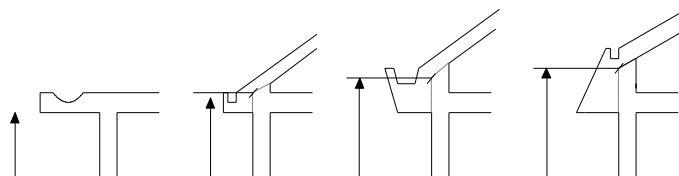
L'altezza in gronda verrà misurata partendo sempre dalla quota più bassa del terreno sistemato fino al punto più elevato della linea di intersezione tra il piano su cui giace l'intradosso della falda di copertura e l'esterno del muro verticale della facciata considerata (f16).



Qualora si adottino cornicioni diversi dal precedente di tipo tradizionale, l'altezza  $H_g$  verrà misurata secondo i criteri illustrati nelle figure f17 e in via analogica per altre soluzioni particolari.

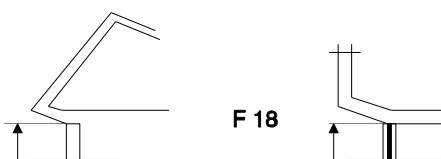


## Regolamento Edilizio



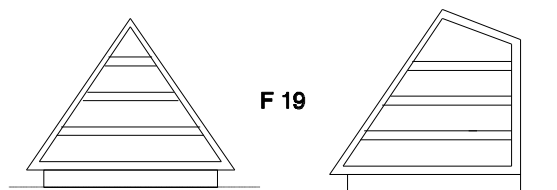
F 17

Solo nel caso di edifici che prevedano apparecchiature o dispositivi per la captazione dell'energia solare, saranno ammessi metodi particolari di misurazione della  $H_g$  come esemplificato nella f18 o come, in altre eventuali soluzioni solari, deciderà la C.E. con analogo criterio promozionale.



F 18

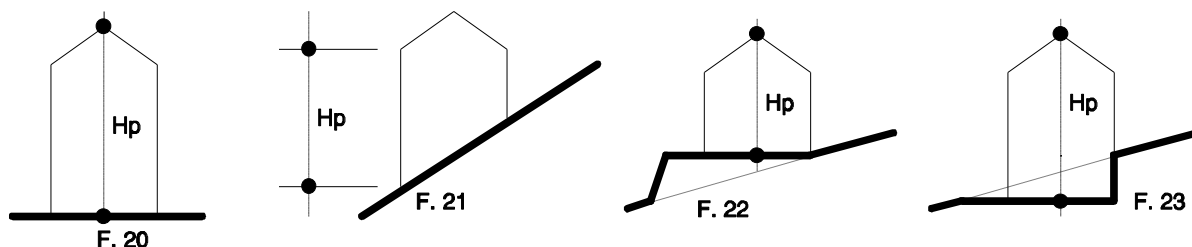
Nel caso di soluzioni volumetriche a capanna o comunque con facciata non verticale, i limiti di altezza del fabbricato saranno assicurati con la verifica del numero totale massimo dei piani  $N_{pt}$  (f19).



F 19

C ALTEZZA DI PROSPETTO ( $H_p$ )

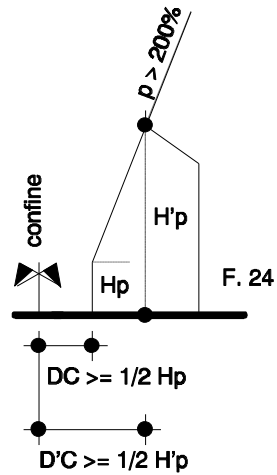
Ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dai fabbricati vicini e dalle strade, l'altezza del relativo prospetto sarà quella effettiva, misurata sulla massima verticale condotta fino alla linea d'intersezione dell'estradosso delle falde del tetto con il piano della parete di prospetto, partendo dalla quota di livello del terreno antistante preesistente (fig.20/21/22) o sistemato (fig.23), se questo è a quota inferiore rispetto al preesistente.



Se il coronamento della parete di prospetto sormonta la falda di copertura, l'altezza  $H_p$  dovrà tener conto della conseguente maggiore dimensione.

Se il prospetto è in tutto o in parte inclinato o se la pendenza della falda di copertura del tetto supera il 200%, l'altezza di prospetto sarà calcolata, sempre partendo dalle suddette quote di livello del terreno, fino al punto più alto della copertura ed effettuando la misura sulla verticale passante per tale punto (fig.24).

## Regolamento Edilizio

**Art. III-1-6 VOLUMI**

Il volume da conteggiare, ai fini dell'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità previsto dal P.R.G., sarà quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta fino all'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile non di sottotetto.

Saranno inoltre compresi nel conteggio:

- a) la parte dei sottotetti agibili o abitabili in funzione anche della sola altezza, quando la corrispondente area non sia inferiore al 40% della superficie lorda dell'intero piano: i criteri per l'individuazione della superficie abitabile dei sottotetti sono precisati al precedente art. III-1-3 lettera G. Il relativo volume lordo verrà conteggiato dal pavimento fino all'intradosso della falda di copertura.
- b) la parte non emergente dal suolo a sistemazione avvenuta nei casi in cui sia destinata ad uso residenziale, ad uffici o ad attività commerciali di vendita;
- c) i corpi a sbalzo delimitati da pareti comunque chiuse in modo permanente con elementi fissi o apribili;
- d) i bassi fabbricati accessori valutati fino all'intradosso della soletta di copertura partendo o dal livello del terreno preesistente o dal pavimento per la parte di questo eventualmente emergente dal suddetto terreno preesistente.

Non saranno computabili nel conteggio volumetrico:

- a') le porzioni di volume di proprietà comunale o da cedere al Comune con convenzione scritta e sottoscritta prima del rilascio della concessione, da destinare a pubblici servizi;
- b') gli spazi destinati a porticati o a vani aperti;
- c') le logge rientranti;
- d') le sovrastrutture tecniche (camini, vani terminali degli ascensori, modesti abbaini d'accesso alla copertura ecc.);
- e') gli spazi interrati, sottostanti ai fabbricati o ad essi esterni, adibiti ad impianti tecnici, autorimesse, parcheggi, cantine, ripostigli, magazzini, ecc., purché non si prestino ad altra attività non di servizio.
- f') le serre isolate o collegate ad edifici previsti o esistenti, quando sull'area del lotto sia complessivamente (fabbricati + serra) rispettato il rapporto di superficie coperta previsto
- g') volumi tecnici per impianti tecnologici e per lo sfruttamento delle energie alternative nei limiti strettamente necessari e previsti per tale uso esclusivo.
- h') vani scala comuni a servizio di più unità immobiliari e vani ascensore.

Avvertenze:

- ~~h)~~ per il calcolo del volume di un edificio emergente da un terreno sistemato a livelli differenziati o in pendenza, si moltiplicherà la massima superficie orizzontale lorda per l'altezza integrata (1), sempre che non debbano essere conteggiati ulteriori volumi interrati quando si ricada nei casi previsti al punto b.

Eventuali sistemazioni del terreno, che non rispettino il minimo di mt 5 di piena terra come indicato in fig. 10 (art. III-1-4 lett.A/g), verranno considerate inesistenti ai fini del calcolo dell'altezza di prospetto e quindi del calcolo volumetrico: dimensioni inferiori potranno essere ammesse solo quando, nel confronto di proprietà vicine sottostanti, è richiesta una sistemazione a scarpa del terreno, o solo quando l'inclinazione naturale del terreno superi la pendenza del 25%; in tal caso saranno ammesse sistemazioni del terreno con un rispetto minimo di piena terra di m. 3,00.

$$(1) \text{ altezza integrata} = \frac{\text{superfici prospetti}}{\text{perimetro}}$$

Nel calcolo della superficie di prospetto non verrà compresa la porzione sotto il livello del terreno circostante sistemato e destinata ad accesso carrabile nei limiti del punto A/f dell'art. III-1-4.

## Regolamento Edilizio

“Sarà consentita, anche in deroga alla volumetria, la posa di verande a chiusura di balconi, qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- corretto inserimento architettonico a discrezione della Commissione edilizia comunale;
- uniformità dell'intervento sul fronte dell'edificio interessato, anche relativamente a quelle esistenti;
- rispetto delle condizioni igienico sanitarie;
- consenso e impegno alla realizzazione congiunta da parte dei comproprietari del fabbricato;
- contenimento nella sagoma del balcone;
- possibilità di apertura totale.”

“Nel caso in cui l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti richieda la costruzione di vani ascensore e che questi, per obiettive impossibilità costruttive o diminuzione delle superfici minime richieste dal R.E., vengano costruiti all'esterno dell'edificio saranno esclusi dal computo volumetrico”

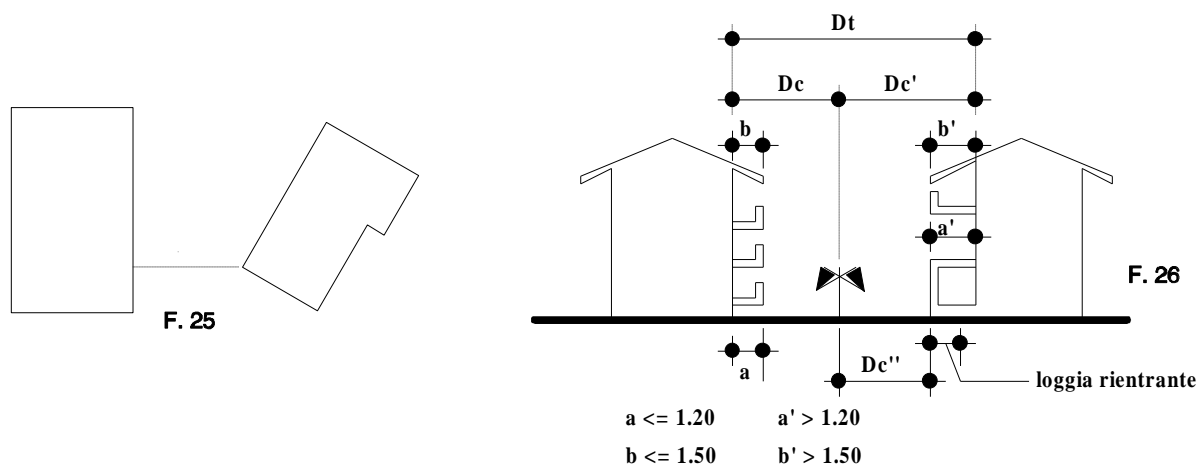
### Art. III-1-7 DISTANZE

Le costruzioni oggetto dell'intervento, salvo casi particolari (1) previsti per le zone definite di tipo A nello strumento urbanistico, dovranno rispettare dei minimi di distanza:

- dai confini,
- dagli edifici circostanti,
- dalle strade esistenti o previste,
- da manufatti ed altre opere,
- da particolari elementi naturali,

al fine di assicurare ad esse, se trattasi di edifici, ed ai fabbricati antistanti il massimo soleggiamento invernale, la migliore aerazione degli ambienti e la libertà delle visuali, nonché allo scopo di garantire ad altre opere, manufatti ed elementi naturali le previste aree di rispetto.

La misurazione della distanza verrà effettuata in proiezione orizzontale sulla retta che individua la minima distanza tra le suddette opere od elementi e il profilo esterno della costruzione o delle sue strutture verticali incorporate o isolate, senza tener conto degli aggetti inferiori a mt 1,20 per gli eventuali balconi, mt 1,50 per i cornicioni delle coperture.



Le distanze andranno invece misurate dal filo esterno degli sporti di balcone o cornicione:

1. quando questi con l'aggetto superano le misure suddette,
2. quando sono riferite ad altre opere, manufatti ed elementi naturali, per i quali nelle N.T.A. dello strumento urbanistico siano previste apposite fasce di rispetto,
3. quando, riferite alle strade, l'altezza rispetto al piano stradale o del marciapiede degli sporti stessi sia inferiore al minimo stabilito all'art. III-8-9/a.

#### A) DISTANZA DAI CONFINI (Dc)

Nelle norme dello strumento urbanistico per le singole zone sono stabiliti e dovranno essere congiuntamente verificati nella progettazione:

Regolamento Edilizio

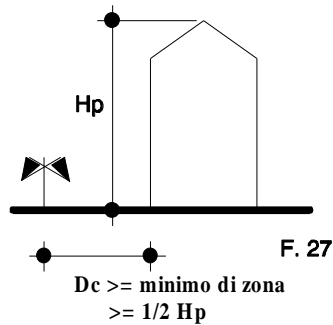
- i minimi assoluti di distanza tra il confine di proprietà e l'edificio o la struttura prevista,
- la distanza  $D_c$  in funzione dell'altezza di prospetto  $H_p$  dell'edificio previsto:

nota (1):

- ampliamento in elevazione per adeguamento delle altezze interne di fabbricati esistenti,
- ricostruzioni ammesse di ruderi nelle zone A,
- ampliamento planimetrico ammesso nelle zone A,
- ricostruzioni sostitutive ammesse nelle zone A,

per i quali casi si opererà nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e dalle specifiche norme precisate nel presente articolo e di quelle eventualmente contenute nelle N.T.A. allegate allo strumento urbanistico.

$$D_c \geq 1/2 H_p \quad (f27)$$



Le suddette distanze dai confini dovranno essere rispettate da tutte le costruzioni, principali ed accessorie, salvo quanto ammesso nei successivi punti.

1. Potranno essere eseguiti a distanze inferiori o a confine:

- a) bassi fabbricati accessori come dettagliatamente specificato al punto D del presente articolo;
- b) gli interventi su fabbricati esistenti, compresi nelle zone classificate di tipo A e B nel P.R.G. o isolati ma analogamente classificati, per i quali la normativa dello strumento urbanistico prevede le seguenti variazioni esterne, nel rispetto comunque delle norme stabilite dal Codice Civile:
  - gli ampliamenti in elevazione, per adeguamento delle altezze minime interne dei vani esistenti alle norme di legge e per eventuale mantenimento agricolo di locali rurali esistenti nel sottotetto ridotte per effetto di tale adeguamento; la parte agricola così ampliata in altezza, non potrà in futuro essere soggetta a trasformazioni residenziali;
  - allineamenti di quota di gronda e/o di colmo in edifici confinanti, che presentino dislivelli di modesta entità e tali da non costituire, a giudizio della C.E. e della S.M., un valido motivo compositivo da mantenere;
  - gli ampliamenti planimetrici, per i quali la realizzazione a confine sarà ammessa solo per costituire aderenza con fabbricati già esistenti a confine; mentre la distanza dal confine sarà tale da assicurare il rispetto delle suddette norme del Codice Civile e, nel contempo, di una distanza dai fabbricati vicini non inferiore all'altezza di prospetto  $H_p$  del corpo aggiunto;
  - la ricostruzione sostitutiva nelle zone A, con distanze non inferiori a quelle preesistenti;
  - il rifacimento di fabbricati, classificati nel P.R.G. come ruderi ricostruibili, per i quali:
    - la realizzazione a confine sarà limitata ai casi di aderenza con fabbricati pure esistenti sullo stesso confine, o quando risultino ancora pressoché integralmente conservate le strutture murarie a confine,
    - la distanza dai fabbricati vicini non a confine potrà invece essere pari all'esistente se si sono conservate sempre pressoché integralmente le strutture murarie verticali, e pari all'altezza  $H_p$  di prospetto del fabbricato ricostruito se sono conservate, sul lato interessato dalla confrontanza, solo tracce di muratura o resti di muro di altezza

## Regolamento Edilizio

inferiore a quella stabilita nella zona per un piano di abitazione.

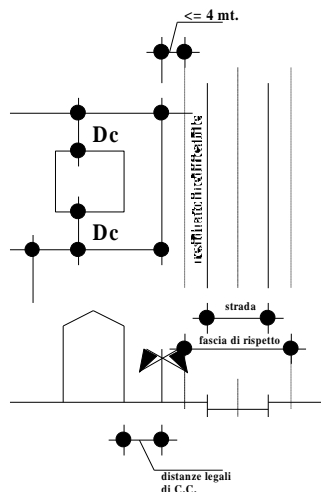
2. Potranno essere eseguite a confine per il solo tratto di possibile comunione:

- c) costruzioni in perfetta aderenza con edifici confinanti preesistenti o sulla linea del confine stesso o sulla linea di confine che si verrebbe a determinare con la richiesta di applicazione dell'art. 875 del codice civile - ammissibile in base al previsto R.E. solo nel confronto di pareti del tutto cieche ed esistenti a distanza inferiore a mt 1,50 dal confine. L'aderenza potrà altresì essere richiesta dal Comune per l'eliminazione di muri ciechi eventualmente ritenuti in contrasto con il decoro dell'ambiente.
- d) nuove costruzioni in aderenza quando i due proprietari provvedano, con il benessere e l'intervento del Comune, alla preventiva stipulazione di un atto di vincolo che regoli le modalità geometriche ed architettoniche d'attacco.

3. Potranno essere eseguiti a distanze inferiori:

- e) nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. quali ad es. strade, piazze, parcheggi ecc. ma con interposti reliquati inedificabili (cioè con dimensione massima, misurata sulla normale al confine dello spazio pubblico, non superiore all'ampiezza della fascia di rispetto o alla distanza  $D_c$  di sona aumentata di mt 4 o comunque dichiarati inedificabili dal Comune su richiesta dell'interessato all'intervento edilizio) a condizione che:

- il Consiglio Comunale, nell'esercizio della sua autonomia decisionale, ritenga e dichiari, con regolare delibera, ammissibile ed equa la richiesta di osservare una distanza inferiore dal confine, avendo altresì constatata la volontà del proprietario a non cedere, a prezzo corrente di mercato, il suo reliquato al richiedente la concessione sul lotto retrostante.
- siano comunque osservate le distanze minime dallo spazio pubblico e le distanze legali dal confine stabilite dal Codice Civile (f28);



- f) nuove costruzioni in prossimità di fondi interclusi completamente compresi nella proprietà del richiedente e, per le loro dimensioni, dichiarati dal Comune come inedificabili, a condizione siano osservate le procedure e le limitazioni previste al precedente punto e);
- g) nuovi edifici eventualmente ammessi nelle zone classificate di tipo A nel P.R.G., purché distino da quelli circostanti di una misura non inferiore alla propria massima altezza di



Regolamento Edilizio

prospetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile;

- h) bassi fabbricati a servizio dei fondi delle zone agricole e lontani dalla sede dell'azienda (da adibire a deposito attrezzi, sementi ecc, con esclusione dell'abitazione), di superficie lorda non superiore a mq. 20, altezza in gronda non superiore a mt. 2,50 e altezza di prospetto Hp non superiore a mt. 3,50: la distanza minima dal confine sarà non inferiore a mt. 1,50 per le pareti con aperture, e tale da consentire un adeguato oggetto di gronda, per le pareti cieche; in tutti i casi in cui l'andamento altimetrico del terreno lo consente, dovranno essere previsti interrati anche solo parzialmente;
- i) interventi di nuova edificazione quando il richiedente abbia ottenuto la relativa autorizzazione del proprietario confinante, il quale, con apposito atto notarile di vincolo presentato al Comune, impegnerà la propria proprietà a rispettare le distanze regolamentari tra edifici nel caso di sua successiva edificazione e secondo i parametri vigenti all'atto del vincolo.

## B) DISTANZA TRA FABBRICATI (Dt)

- 1 Nelle singole zone è analogamente stabilito dallo strumento urbanistico il minimo assoluto di distanza ( $D_{tmin}$ ) tra edifici;
- 2 la distanza tra due edifici sarà altresì pari alla somma delle rispettive distanze dal confine, reale o ideale, calcolate secondo i criteri del precedente punto A.

Le stesse norme verranno applicate per edifici di una stessa proprietà o di proprietà confinanti o limitrofe assoggettate ad appositi atti di vincolo.

La distanza richiesta tra fabbricati dovrà essere verificata anche quando tra le due proprietà interessate siano interposte altre proprietà costituite da particelle minime o reliquati di divisioni catastali o passaggi privati.

Le distanze tra edifici andranno rispettate nel caso in cui questi, anche in minima parte, si fronteggino.

Negli edifici, che formino oggetto di piani urbanistici di dettaglio con previsioni planovolumetriche, saranno ammesse distanze inferiori:

- a tra pareti non finestrate,
- b tra pareti in cui siano previste aperture per locali di servizio o disimpegno (bagni, lavanderie, stirerie, guardaroba, corridoi, ingressi, ripostigli, dispense).

Nello stesso fabbricato le pareti che si fronteggino, realizzate in conseguenza di riseghe del perimetro della costruzione dovranno rispettare un minimo di m. 5,00 di distanza quando trattasi di pareti finestrate che delimitino locali anche non di servizio.

Distanze eventualmente maggiori dovranno essere osservate nei confronti di speciali costruzioni e da parte di tali costruzioni se regolamentate da leggi e disposizioni specifiche:

- negli edifici scolastici in particolare la distanza libera tra le pareti contenenti le finestre degli spazi ad uso didattico e le pareti opposte di altri edifici o di altre parti dell'edificio scolastico stesso, dovrà essere almeno pari ai  $\frac{4}{3}$  dell'altezza del corpo di fabbrica prospiciente e tale distanza non sarà comunque inferiore a 12 mt. Conseguentemente un edificio da realizzare su un

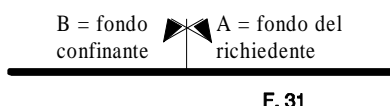
terreno confinante con un'area destinata dal P.R.G. ad attrezzature scolastiche, dovrà osservare una distanza dal confine comune non inferiore a 2/3 della propria altezza Hp di prospetto e comunque non inferiore a mt. 6.

C) DISTANZE DA OSSERVARE NELLA COSTRUZIONE DI BASSI FABBRICATI ACCESSORI E NORME DI REALIZZAZIONE.

I bassi fabbricati, definiti al punto E dell'art. III-1-1 ed eventualmente previsti nell'intervento edilizio, dovranno ottemperare alle norme stabilite per tutti gli edifici da realizzare nell'ambito comunale. In particolare:

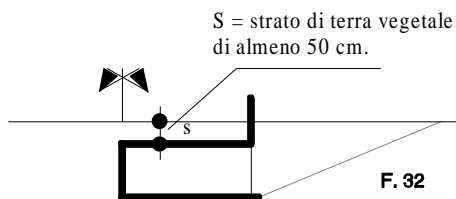
- dovranno essere architettonicamente coerenti con l'edificio principale,
- qualora indipendenti dall'edificio principale o in sua assenza, dovranno essere eseguiti e rifiniti in modo decoroso e aderente alle prevalenti caratteristiche costruttive in uso nella zona,
- potranno inoltre, come previsto al precedente punto A 1/a del presente articolo, essere realizzati a confine o a distanza da esso inferiore a quella di zona stabilita dal PRG per gli edifici principali, con le limitazioni e le condizioni fissate nel presente articolo.

a) Terreno complanare con il fondo confinante (f31)

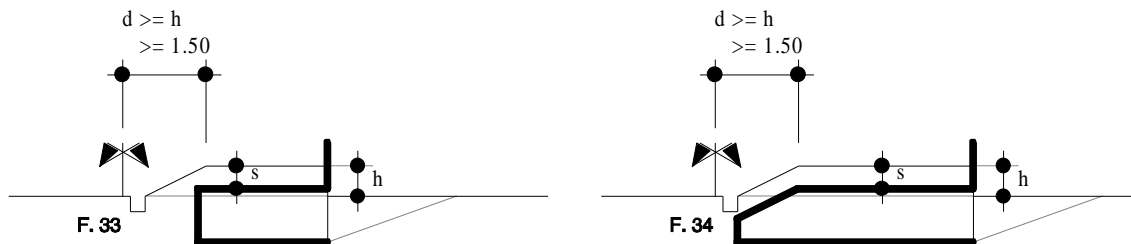


gli eventuali bassi fabbricati saranno:

- ammessi a confine purché contenuti entro il livello del terreno preesistente e sistemati superiormente a verde (f32)



- ammessi fuori terra a distanza dal confine non inferiore all'altezza della parte emergente rispetto al terreno del vicino e purché la copertura sia sistemata a verde con raccordo a scarpa verso il confine di almeno mt 1,50 di profondità (f33 e f34).

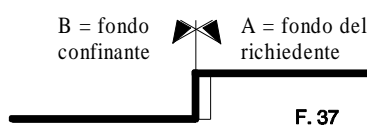


b) Terreno, naturale o sistemato, a quota più bassa rispetto al fondo confinante (f35 e f36)



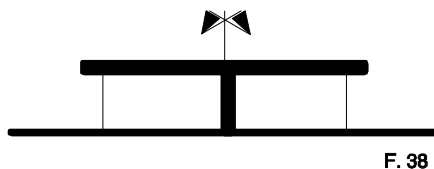
- saranno ammessi bassi fabbricati a confine purché sistemati superiormente a verde,
- saranno ammesse distanze dal confine inferiori alla minima  $D_c$  di zona purché i vuoti risultanti vengano riempiti con terreno creando una continuità con la sistemazione della copertura,
- saranno ammesse le soluzioni previste al precedente punto a) precisate con le fig. f33 e f34.

c) Terreno sopraelevato rispetto al fondo confinante per situazione naturale o per vecchie sistemazioni (f37):



- i bassi fabbricati saranno ammessi a confine:
  - purché non emergano dal terreno preesistente;
  - la copertura sia sistemata a verde,
  - sia mantenuto il muro di confine preesistente o sia comunque sistemato in modo uniforme con tutto il confine di proprietà.
- saranno ammessi anche a distanza dal confine inferiore alla minima  $D_c$  di zona purché sistemati nei modi e alle condizioni illustrate con le fig. f33 e f34.

d) Saranno ammessi bassi fabbricati accessori a confine e fuori terra nelle zone di recupero di tipo B (f38)



- in caso di accordo con il vicino secondo le stesse modalità previste al punto A/2 dell'art. III-1-7 per i fabbricati principali,
- in aderenza con edifici confinanti preesistenti sul confine stesso e solo per il tratto in comune,
- purché nei suddetti casi siano destinati ad autorimesse.

Tutti gli interventi che prevedano la costruzione di bassi fabbricati dovranno garantire comunque i minimi di zona fissati per i parcheggi e le aree verdi private effettivamente utilizzabili a scopo ricreativo secondo i criteri dell'art. III-5-4

In tutte le Zone, escluse quelle di recupero di tipo A e B, i bassi fabbricati accessori verranno conteggiati nella volumetria ammessa sul lotto con le modalità previste al punto d) dell'articolo III-1-6.

Le suddette sistemazioni a verde della copertura dei bassi fabbricati, prescritte per motivi di composizione e salvaguardia ambientale, dovranno essere eseguite con idoneo strato di terra vegetale di almeno 50 cm., opportunamente inerbata e mantenuta nel tempo.

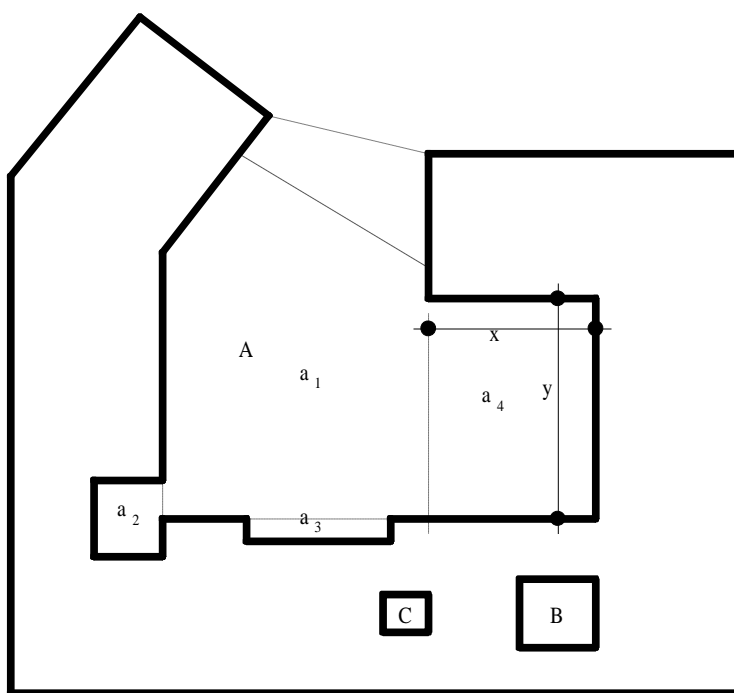
Le sistemazioni a scarpa verso il confine dovranno consentire al loro piede la raccolta dell'acqua meteorica che dovrà essere smaltita senza pregiudizio per il vicino.

In tutte le suddette previsioni di nuovi bassi fabbricati accessori, se l'intervento interessa solo parzialmente la fascia di terreno fronteggiante un altro fondo, i muri laterali non paralleli al confine, sopraelevati o più bassi rispetto al fondo vicino, non potranno essere lasciati a vista ma si dovrà creare una continuità a verde tra il manto riportato sulla copertura ed il terreno laterale.

Negli angoli del fondo tale norma e tutte quelle precedenti dovranno essere osservate nel confronto di tutte le proprietà o parti di proprietà confinanti.

### Art. III-1-8 SUPERFICI E DISTACCHI PER CORTILI, CAVEDI I POZZI DI VENTILAZIONE

#### A. CORTILI



$$\text{Area Cortile } A = a_1^4$$

F. 39

a si considera cortile se  $x \geq y/a$

a si considera semplice rientranza se  $x < y/a$

La verifica cortilizia deve effettuarsi per ogni cortile a

B = cavedio

C = pozzo di ventilazione

**Definizione:** cortile è lo spazio esterno ai fabbricati e circoscritto su almeno tre lati dalle loro pareti o da recinzioni in muratura piena di altezza superiore o uguale a mt. 3.

**Superficie utile:** le aree o le porzioni di aree esterne classificabili come cortili, dovranno avere una superficie utile, al netto degli sporti esclusa la gronda o il suo maggior oggetto rispetto ad eventuali sporti sottostanti, non inferiore ad un quinto della

Regolamento Edilizio

superficie delle pareti che le delimitano.

## Regolamento Edilizio

Distanza tra finestre e pareti opposte: misurata ortogonalmente alla finestra sul suo asse, dovrà:

- rispettare le norme sulle distanze tra fabbricati e pareti che si fronteggiano precisati all'art. III-1-7/B,
- rispettare un minimo non inferiore a mt. 10.
- Le suddette norme relative alla superficie utile e alle distanze si applicheranno nei "nuovi interventi edilizi" e nelle ricostruzioni.
- Negli interventi di recupero dei fabbricati nelle Zone, che lo strumento urbanistico classifica come di tipo A, si riterranno sufficienti le superfici e le distanze esistenti o ottenibili con opportuna eliminazione delle superfetazioni. Particolari norme potranno essere diversamente stabilite dalle Norme di P.R.G. anche nei casi di ampliamento planimetrico per le singole zone o unità di intervento.
- Negli interventi di ristrutturazione di fabbricati esistenti in altre zone individuate dallo strumento urbanistico, dovrà essere rispettata la norma della distanza minima di mt 10 tra una finestra e la parete opposta.

Salvo quanto previsto all'art. V-2-2/0 per la sicurezza dagli incendi, qualora le aree cortilizie, per necessità di eventuali attività commerciali, artigianali di servizio o direzionali ammesse nella zona, siano occupate da una costruzione costituente un tutto unitario con il corrispondente piano terreno dell'edificio principale, si procederà sempre alla verifica dei requisiti cortilizi partendo in questo caso dal piano di copertura di tale costruzione.

In tutti gli altri casi la superficie dei cortili non potrà essere impegnata da fabbricati accessori anche se di tipo provvisorio.

L'area cortilizia potrà inoltre essere la somma di più aree cortilizie di diverse proprietà confinanti. In tal caso:

- la distanza minima tra le pareti sarà sempre regolata dalle suddette norme sulle distanze tra fabbricati precisate all'art. III-1-7/B e da quelle sulle distanze dai confini precisate all'art. III-1-7/A;
- la superficie minima utile sarà verificata sommando le varie aree di proprietà comprese nella zona cortilizia.

## B. CAVEDI O CHIOSTRINE O POZZI DI LUCE.

Definizione: sono spazi racchiusi nella costruzione e che, per la loro ridotta ampiezza e distanza tra pareti opposte, non possono essere classificati come cortili.

Superficie minima: dovranno avere una superficie non inferiore ad 1/15 della somma delle superfici delle pareti esistenti o previste sul loro perimetro.

Distanza tra le pareti opposte: sarà tale da poter inscrivere un cerchio del diametro minimo di:

- mt 3,00 per altezze del cavedio inferiori a mt 12,
- mt 3,50 per altezze del cavedio da mt 12 a mt 18,
- mt 4,00 per altezze del cavedio superiori a mt 18.

Ammissibilità: saranno ammessi soltanto in interventi di recupero di fabbricati esistenti al fine di assicurare la ventilazione e l'illuminazione di vani scala, latrine, bagni disimpegni con l'esclusione dei qualsiasi locale abitabile.

Saranno ammessi pure in interventi interessanti edifici pubblici ed in tal caso,

## Regolamento Edilizio

qualora si tratti di operazioni di recupero in genere e di sopraelevazione o ampliamento planimetrico o ricostruzione, potranno presentare requisiti di superficie e distanze anche leggermente inferiori ai minimi suddetti.

In ogni caso dovranno:

- essere aperti in alto,
- essere accessibili e ventilati alla base,
- essere pavimentati con materiali impermeabili e lavabili,
- essere dotati di un efficace smaltimento delle acque meteoriche.

### C. POZZI O CANNE DI VENTILAZIONE.

Definizione: sono spazi ristretti, non classificabili come cavedi, aperti o protetti alla sommità e racchiusi da pareti in modo da formare delle canne di ventilazione.

Superficie minima: dovranno avere una sezione risultante da appositi calcoli e comunque non inferiore a mt.1,20 x 1,20 quando servano per la ventilazione di vani scala non finestrati e da realizzare in tal caso secondo le disposizioni dell'art. V-2-3.

Ammissibilità: saranno ammessi per la sola ventilazione di vani scala e servizi privi di aerazione diretta o per locali in cui sia richiesto tale sistema di ventilazione.

## Art. III-1-9 INTERVENTI EDILIZI

L'insieme delle opere, oggetto della richiesta di concessione, e/o la classificazione in base al valore storico - artistico dell'edificio, da questa interessato, definiranno il tipo di intervento.

### 1. NUOVA EDIFICAZIONE

#### A) NUOVA COSTRUZIONE.

Per nuova costruzione si intendono le opere edilizie interamente nuove anche se realizzate su aree risultanti da demolizioni.

Saranno pure da considerarsi come nuove costruzioni:

- le opere di urbanizzazione,
- ogni manufatto in sottosuolo o soprasuolo, anche non comportante manomissione esterna del suolo stesso,
- gli involucri mobili anche prefabbricati e le costruzioni aperte, insistenti sul terreno con carattere di stabilità, anche se privi di collegamento o ormeggio fisso con lo stesso,
- le case mobili quando, al di fuori degli appositi spazi attrezzati e regolarmente autorizzati per la sosta e il pernottamento, siano collocati su aree pubbliche o private allo scopo di ospitare temporaneamente o stabilmente le persone o le cose,
- le roulotte quando, su area pubblica o privata, siano collocate non in sosta o ricovero, ma sempre al suddetto scopo di ospitare temporaneamente o stabilmente le persone o le cose.



**B) RICOSTRUZIONE.**

Per ricostruzione si intendono le opere di generico rifacimento di un edificio espressamente demolito o distrutto.

**C) RICOSTRUZIONE SOSTITUTIVA**

Per ricostruzione sostitutiva si intendono le opere di rifacimento di un edificio, con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente.

**D) SOPRAELEVAZIONE**

Per sopraelevazione si intende la creazione di uno o più piani nuovi su un edificio preesistente.

Rientrano nella categoria della sopraelevazione anche gli ampliamenti in elevazione descritti al punto 2 lettera I/c quando, per altre esigenze progettuali, superino il minimo indispensabile per consentire l'adeguamento, ove ammesso, dell'altezza netta dei piani interni esistenti ai minimi di legge.

**E) AMPLIAMENTO PLANIMETRICO**

Per ampliamento planimetrico si intendono le opere rivolte ad ingrandire la superficie coperta del fabbricato o del singolo piano, creando volumi supplementari.

**2. INTERVENTI DI RECUPERO SU EDIFICI ESISTENTI**

Saranno ritenuti di recupero tutte quelle operazioni sugli edifici considerati esistenti a norma dell'art. III-1-1/C e che comportino esecuzione di opere.

**F) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle consistenti in lavori per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti.

In via esemplificativa sono elencati nell'Allegato 3 lettera A gli interventi che potranno essere ricondotti al concetto di manutenzione ordinaria

—Se gli interventi esterni di manutenzione ordinaria interessano *edifici assoggettati*-alle leggi n°1089 del 1/6/39 e n° 1497 del 29/6/39, o classificati come *monumento e documento* nelle tavole di P.R.G è *comunque necessario il nulla osta e l'autorizzazione della Soprintendenza regionale per i beni culturali e ambientali.*

**G) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e/o integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Nell'Allegato 3/B sono esemplificati alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

#### H) RISANAMENTO CONSERVATO E RESTAURO

Per risanamento conservativo e restauro si intendono gli interventi finalizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

In tali interventi saranno compresi:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,
- l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio, che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

#### I) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per ristrutturazione edilizia si intendono quegli *interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:*

- a) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,
- b) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,

#### L) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Per ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### 3. ALTRI INTERVENTI

#### M) DEMOLIZIONE

Per demolizione si intende l'abbattimento totale o parziale di una costruzione.

#### N) MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Per modificazione della destinazione d'uso si intende la variazione di destinazione dell'edificio o di parte dell'edificio.

### **Art. III-1-10 RICOSTRUZIONE RUDERI**

Negli interventi sui ruderi classificati come ricostruibili nel P.R.G., si seguiranno i seguenti criteri:

- a) se il rudere si presenta con strutture murarie pressoché integralmente conservate o che, comunque, siano testimoni dell'originaria consistenza volumetrica, l'edificio ricostruito avrà:
  - perimetro corrispondente a quello originario, salvo specifica indicazione di nuovo allineamento nelle tavole di PRG.;

## Regolamento Edilizio

- numero di piani pari all'esistente o contenuto nell'altezza originaria, salvo diversa indicazione nelle tavole di PRG.;
- altezza in gronda corrispondente a quella originaria o, nel caso di evidenti piani residenziali preesistenti, sottoposta ad innalzamento per l'adeguamento dei vani interni ai minimi di altezza, salvo sempre specifica diversa indicazione di PRG.;
- pendenza della copertura conforme alla preesistente o a quella media tradizionale degli edifici della zona o eventualmente adiacenti;

b) se il rudere non presenta elementi che testimonino la sua altezza originaria:

- verrà ricostruito con una altezza ed un numero di piani limitato a quello denunciato da eventuali elementi di appoggio o incastri di solai, salvo presentazione di una diversa testimonianza fotografica o *scritta*;
- per quanto attiene al perimetro, alla pendenza delle falde di copertura e all'altezza netta dei piani varranno le disposizioni previste al precedente punto a);

In tutti i casi di ricostruzione dovranno altresì essere rispettate tutte le altre norme generali e di zona previste per il mantenimento delle caratteristiche ambientali.

**CAPO 2°****DEFINIZIONI URBANISTICHE  
E NORME D'APPLICAZIONE****Art. III-2-1 SUPERFICI E RAPPORTO DI COPERTURA****A. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

E' l'area o il complesso di aree di proprietà privata o pubblica, qualora l'intervento sia pubblico, già impegnate con l'edificio secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

**B. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

E' l'estensione complessiva di un ambito d'intervento comprendente tutte le proprietà private e gli spazi pubblici.

**C. AREA D'UTILIZZAZIONE (Au)**

E' la superficie sulla quale è possibile realizzare anche la fabbricabilità di altre aree comprese nella stessa zona.

**D. RAPPORTO DI COPERTURA**

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto al netto delle aree pubbliche esistenti o previste.

**Art. III-2-2 DENSITÀ****A. DENSITA' EDILIZIA O INDICE FONDIARIO DI FABBRICAZIONE (i)**

E' il massimo volume in mc. che, secondo le previsioni di zona dello strumento urbanistico, si può costruire per ogni mq. di area edificabile disponibile nell'ambito dell'intervento.

**B. DENSITA' EDILIZIA MASSIMA NELL'AREA DI UTILIZZAZIONE (imax)**

E' il rapporto tra il volume concentrato nell'area costruibile, utilizzando la fabbricabilità propria e quella di altre aree comprese nella stessa zona, e l'area di pertinenza dei volumi previsti, al netto degli spazi pubblici esistenti o da cedere.

### C. DENSITA' TERRITORIALE

E' il numero delle persone insediate o insediabili in una zona in rapporto alla sua superficie.

#### **Art. III-2-3 VOLUMETRIA COSTRUIBILE $V = i \times Sf$**

E' la quantità di edificazione conseguibile moltiplicando la densità edilizia di zona (i) per la superficie fondiaria (Sf) della proprietà che si intende utilizzare nell'ambito della zona stessa. I criteri di calcolo sono stabiliti nell'art. III-1-6.

Le porzioni di superfici fondiarie, che il P.R.G. o uno strumento urbanistico di dettaglio destinano ad opere di urbanizzazione, possono compartecipare al calcolo volumetrico della edificabilità con l'indice della Zona in cui sono inserite: i relativi volumi possono essere utilizzati nell'area residua della proprietà o in aree con essa confinanti a condizione che l'area destinata all'opera di urbanizzazione venga ceduta gratuitamente al Comune e l'indice di fabbricazione complessivo sulle aree residue private interessate dall'intervento non superi del 50% l'indice di Zona.

#### **Art. III-2-4 VOLUME PER ABITANTE**

Gli abitanti, ai fini del dimensionamento delle superfici di aree da riservare alle opere di urbanizzazione, vengono, nella nuova edificazione, calcolati in base al rapporto tra il volume dell'edificio (valutato con i criteri dell'art. III-1-6) e la quota volumetrica per abitante stabilita nelle N.T.A. del P.R.G. o secondo l'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n°1444.

Per gli interventi di recupero, se le suddette N.T.A. dello strumento urbanistico non stabiliscono criteri diversi, si adotterà lo stesso sistema di calcolo.

#### **Art. III-2-5 STANDARDS URBANISTICI**

Sono le dotazioni minime di spazi pubblici o riservati a pubblici servizi, che, fissati dal D.M. 2/4/1968, devono essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare. Nelle N.T.A. del P.R.G.C. sono stabiliti i relativi valori.

#### **Art. III-2-6 ZONE**

##### A. ZONA

E' in genere una porzione di territorio comunale con determinate destinazioni d'uso fissate dallo strumento urbanistico e costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

##### B. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono le zone in cui è suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione del penultimo comma dell'Art. 17 della legge 6/8/1967 n°. 765, per l'osservanza cioè dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e per il calcolo degli standard urbanistici.

La classificazione delle zone sulla base del D.M. 2/4/68 con la relativa regolamentazione è contenuta nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

**Art. III-2-7 DESTINAZIONI****A. DESTINAZIONI DI ZONA**

Con questo termine si intendono le destinazioni d'uso, le funzioni, le attività che il P.R.G. consente nella zona in quanto non siano in contrasto con il carattere della stessa.

**B. DESTINAZIONE ORIGINARIA D'UN EDIFICIO**

E' quella che si può riconoscere essere stata la destinazione primitiva dell'intero edificio o dei singoli locali.

**C. DESTINAZIONE ORIGINARIA DI UNO SPAZIO DI PREGIO AMBIENTALE**

Si intende normalmente come l'insieme delle antiche funzioni che si svolgevano all'interno dei vecchi centri, come il passaggio e la sosta delle persone, delle loro cose e degli animali con l'esclusione della moderna circolazione motorizzata e del relativo parcheggio.

**D. DESTINAZIONE ORIGINARIA D'UNO SPAZIO D'INTERESSE PAESISTICO**

Si intendono quelle colture agricole e piantagioni tradizioni che lo caratterizzano o che risulti lo abbiano caratterizzato per il passato.

**Art. III-2-8 TIPOLOGIA EDILIZIA**

1. L'edificazione nel territorio comunale, per quanto riguarda la conformazione planimetrica, potrà risultare a:

**A) Costruzione aperta**

che si avrà quando l'edificio isolato o in aggregazione non darà luogo a cortili di nessun tipo.

**B) Costruzione chiusa**

che si verificherà se l'edificio isolato o in aggregazione racchiude uno spazio esterno chiuso su quattro lati o anche su tre qualora in tal caso la profondità della rientranza sia superiore alla metà del lato libero.

2. Per quanto riguarda la posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, l'edificazione potrà presentarsi con:

**C) Costruzioni in aderenza**

che si avranno quando due unità fabbricative si attestino sul confine con muri in tutto o in parte contigui o in comunione.

**D) Costruzioni isolate**

quando esse con tutti i loro lati sorgano staccate dai confini di proprietà.

**Art. III-2-9 UNITÀ FABBRICATIVA**

Per unità fabbricativa si intende un fabbricato o porzione di fabbricato, il cui volume emergente, compreso tra l'interrato e la copertura, abbia almeno due lati liberi ed una propria autonomia funzionale.

**Art. III-2-10 MASSIMA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**

Norma generale: nell'area di utilizzazione edilizia di un lotto, costituito da una o più particelle catastali confinanti, la densità edilizia massima ( $i_{max}$ ) conseguente l'utilizzazione volumetrica di aree contigue o comunque comprese nella Zona di P.R.G. e cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, non dovrà in ogni caso superare del 50% la densità edilizia ( $i$ ) di Piano Regolatore della residua superficie netta del lotto stesso.

Analoga procedura si adotterà:

- per la edificazione residenziale nelle aree agricole eventualmente realizzata con utilizzo volumetrico di aree non contigue (dovrà comunque essere rispettato sul lotto il rapporto di copertura complessivo);
- nei casi di particelle catastali suddivise da una strada la cui costruzione abbia in modo evidente originato dei residui inedificabili (in tal caso tale residuo verrà o ceduto gratuitamente al Comune o, a giudizio della C.E., utilizzato dal richiedente per la creazione dei parcheggi tecnicamente non realizzabili sul lotto da edificare, salvo sempre quanto previsto all'art. III-1-7 A3/e).

**CAPO 3°****CARATTERISTICHE E REQUISITI  
DEI LOCALI****Art. III-3-1 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

Ai fini della determinazione delle altezze e delle superfici minime, di cui ai successivi articoli, e di altre norme del presente regolamento, i vani degli edifici vengono classificati in:

A - *LOCALI ABITABILI*, quando in essi la permanenza di una o più persone abbia carattere di abitudine o di continuità.

S - *LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO*, quando in essi la permanenza delle persone è soltanto saltuaria o occasionale o quando sono utilizzati a servizio sussidiario dei locali abitabili.

**Art. III-3-2 ALTEZZA DEI LOCALI**

Negli edifici di nuova costruzione od oggetto di interventi di recupero dovranno essere osservati nei singoli vani dei minimi di altezza netta interna riportati nella tabella dell'Allegato 4 redatta in base alle norme Ministeriali e alle leggi regionali.

- I locali non espressamente elencati nella suddetta tabella verranno classificati per analogia dalla Amministrazione Comunale, udito il parere della C.E., o dovranno sottostare ad eventuali specifiche norme più restrittive dettate da particolari regolamenti.
- Nel caso di locali con soffitti inclinati o comunque con altezza non uniforme, i minimi suddetti saranno riferiti all'altezza media del locale, abitabile o di servizio, salvo i casi di particolari altezze minime disciplinate da specifiche norme di legge o disposizioni ministeriali o regolamenti speciali.
- Soppalchi: sarà ammessa nei sottotetti o nei piani terreni ed intermedi la realizzazione di soppalchi di altezza inferiore ai minimi prescritti a condizione che:
  - ◆ la loro superficie non sia superiore ad 1/3 del locale o della parte di locale a tutta altezza su cui affacciano;
  - ◆ l'affaccio sia libero, non impedito cioè da tramezze in muratura, vetro o altro materiale;
  - ◆ l'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, o l'altezza media, non sia inferiore a mt. 2,10.

I locali sottostanti al soppalco dovranno presentare le stesse caratteristiche qualora anche la loro altezza netta non raggiunga i minimi stabiliti.



**Art. III-3-3 SUPERFICI E CUBATURE DEI LOCALI**

Nella nuova edificazione e negli interventi di recupero dovranno essere osservati nei singoli locali dei minimi di superficie e di cubatura quali risultano dalla tabella dell'Allegato 5. Per i cambiamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti locali previsti dovranno avere le dimensioni minime di superficie richiesta.

Se invece i vani sono già utilizzati a fini residenziali, ma per la struttura intrinseca dell'edificio, non possono raggiungere i minimi di superficie senza dilatazione planimetrica, potranno in particolare casi a giudizio della C.E., avere dimensioni inferiori al minimo prescritto.

Inoltre ogni unità immobiliare, con funzioni residenziali e non similabile a monostanza, dovrà disporre come minimo di una camera a due letti.

**Art. III-3-4 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

Nei locali l'ampiezza delle finestre dovrà essere proporzionato in modo da assicurare un fattore medio di luce diurna nm non inferiore a:

0,02 per i locali considerati abitabili secondo i criteri dell'art. III-3-1 ed esemplificati nell'allegato 4:

per le cucine poste in locale proprio;  
per le palestre e i refettori scolastici.

0,03 per gli ambienti scolastici ad uso didattico.

Per i locali di servizio non sono fissati prescrizioni tassative.

Nel computo della superficie di diretta illuminazione non sarà tenuto conto della parte di finestra al di sotto di cm. 60 misurata a partire dal pavimento del locale.

**Art. III-3-5 AERAZIONE DEI LOCALI**

In tutti i locali dovrà essere assicurata una adeguata ventilazione al fine di evitare concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici stessi.

In particolare sarà richiesta l'aerazione diretta, mediante finestre apribili verso spazi liberi esterni e proporzionate alla superficie del pavimento, a seconda delle destinazioni d'uso evidenziate nella tabella dell'Allegato 6.

I locali abitabili potranno essere dotati di impianti di condizionamento o di ventilazione meccanica fermo restando l'obbligo di assicurare la ventilazione naturale prescritta nella tabella quale garanzia per situazioni di emergenza.

I sistemi di ventilazione dovranno essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione o il riflusso dell'aria inquinata espulsa e, per quanto possibile, la diffusione nei locali di esalazioni. Le

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

E' richiesta la ventilazione meccanica con aspirazione forzata:

- nei bagni e gabinetti non finestrati (ed in tali casi è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera);
- nei "posti cottura", che nelle abitazioni siano annessi al locale soggiorno e comunicanti con esso;
- nelle antilatrine non finestrate dei servizi comuni in edifici collettivi;

In detti locali le canne di ventilazione avranno una sezione minima di mq. 0,09 circa (cm.30 x 30).

Sarà altresì richiesta la ventilazione meccanica con aspirazione forzata in canne di sezione da approvarsi da parte ~~dell'Ufficiale Sanitario~~ *del Sanitario designato dall'U.S.L.:*

- nelle cucine d'albergo ad integrazione della prescritta aerazione diretta dall'esterno mediante finestrate;
- nei locali di lavorazione con produzione di polveri e sostanze comunque inquinanti e nocive;

e da approvarsi dal comando VV.FF.:

- nelle autorimesse ad integrazione dell'aerazione naturale nei casi richiesti dalle vigenti norme in materia

### **Art. III-3-6 LOCALI NEI PIANI INTERRATI**

a) Nei piani parzialmente interrati potranno essere realizzati locali considerati abitabili, a norma dell'articolo III-3-1, alle seguenti condizioni:

- almeno 1/4 del perimetro totale o uno dei lati maggiori sia completamente fuori terra o interrato per non più di 1/4 dell'altezza netta del piano e con esposizione compresa nel quadrante SE-O/SO;
- le pareti o le porzioni di pareti interrate dovranno essere isolate dal terreno circostante mediante una intercapedine aerata e fognata o mediante idonea impermeabilizzazione che garantisca una efficace difesa contro l'umidità;
- il pavimento sarà isolato dal terreno o con un sottostante piano scantinato o con impermeabilizzazione e vespaio aerato;
- il piano di calpestio dovrà trovarsi ad una quota di almeno un metro sul livello della falda freatica;
- l'illuminazione, l'aerazione, le altezze, le superfici e i volumi dovranno corrispondere a quelli normalmente richiesti per i vani abitabili;
- ogni locale abitabile dovrà attestarsi per almeno un quinto del suo perimetro su una parete esterna completamente fuori terra o interrata per non più di 1/4 dell'altezza netta del piano;

c) Nei piani completamente interrati o non rispondenti alle condizioni previste al precedente punto a) potranno essere di norma realizzati solo locali accessori e di servizio.

*Per attività commerciali tipo ristoranti, bar, salette annesse, mostre e simili è ammesso l'uso di locali anche interrati specie se di tipo caratteristico, purché siano assicurati i requisiti igienico-sanitari nel rispetto comunque delle norme antincendio, di pubblica sicurezza, di abbattimento delle barriere architettoniche e di altre eventuali norme di settore. (variante n. 1 - deliberazione del C.C. n. 38 del 29/11/99 - approvaz. G.R. n. 2295 del 10/07/2000).*

### **Art. III-3-7 SERVIZI IGIENICI**

#### **a) EDIFICI RESIDENZIALI**

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà disporre dei necessari servizi igienici:

- Il Bagno normale (b) sarà dotato almeno di:
  - ◆ WC - bidet - lavabo - vasca normale o doccia
- Il secondo servizio ridotto (b2), se richiesto, dovrà disporre almeno di:
  - ◆ WC - bidet - lavabo - doccia

L'adozione di particolari apparecchi, che assolvano comunque non più di due funzioni, consentirà la riduzione del numero della suddetta attrezzatura di servizio.

1. Negli interventi di nuova edificazione sarà richiesto:

- per gli alloggi di superficie abitabile Su (1) inferiore a mq. 90:
  - ◆ un bagno normale (b)
- per gli alloggi compresi in edifici plurifamiliari e di superficie abitabile Su (1) uguale o superiore a 90 mq., e per gli edifici mono alloggio con superficie abitabile Su (1) uguale o superiore a 100 mq.:
  - ◆ un bagno normale (b)
  - ◆ un bagno ridotto (b2)

Ogni nuovo alloggio dovrà inoltre disporre di:

- un lavello cucina
- uno scarico per lavastoviglie
- un posto attrezzato per lavatrice
- uno scaldacqua, nei casi di produzione di acqua calda non centralizzata

2) Negli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria per adeguamento igienico sanitario sarà richiesto come minimo:

- un bagno almeno di tipo (b2)
- un lavello cucina

Nota (1) vedere art. III-1-3/D

Ad eccezione degli alloggi monostanza e delle camere di tipo alberghiero, sarà vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per servizi igienici: nel caso siano previsti ulteriori vani di servizio, questi potranno essere accessibili dai locali abitabili, purché presentino anche un accesso da corridoi o da altro locale di disimpegno.

E' consigliabile che uno dei servizi presenti anche le caratteristiche dei servizi di tipo MF (1).

b) EDIFICI O UNITÀ DESTINATE AD ATTIVITÀ TERZIARIE

(negozi, uffici ecc...)

Ogni unità dovrà essere dotata di servizi igienici. A giudizio dell'Ufficiale Sanitario potranno essere consentiti servizi igienici, divisi per sesso, comuni a diverse unità, in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi.

c) EDIFICI ALBERGHIERI

1 Camere per ospiti in nuove costruzioni o in ristrutturazioni di esercizi alberghieri esistenti:

- negli esercizi di 2<sup>a</sup> cat. o superiore, tutte le camere dovranno essere dotate di servizio igienico privato;
- negli esercizi di 3<sup>a</sup> cat. o inferiore: almeno l'80% delle camere dovrà essere dotato di servizio igienico privato, per le rimanenti camere sarà richiesto 1 servizio comune ogni 4 posti letto

2 Camere per ospiti in trasformazione alberghiera di edifici esistenti:

- in ogni categoria la percentuale minima di camere con servizio igienico privato sarà del 50%;
- per le rimanenti camere sarà richiesto 1 servizio comune ogni 6 posti letto.

Il servizio dovrà sempre comprendere: il Wc, il lavabo, il bidet a zampillo senza doccetta, il bagno o la doccia.

3 Locali d'uso comune (soggiorni, sale lettura e TV, sale gioco e bar):

per ogni 80 persone ospitabili come minimo saranno richiesti 2 gabinetti divisi per sesso con antilatrina e lavabi.

Nota (1) vedere art. III-1-3/D

## 4 Sala ristorante:

per ogni 50 posti a tavola e come minimo saranno richiesti 2 gabinetti divisi per sesso con antilatrina e lavabi.

## 5 In ogni piano sarà richiesto un servizio comune di metri 1,80x1,80 di tipo MF (1).

d) CASE PER FERIE definite ai sensi della legge 21/3/58 n°326

Per le camere saranno richiesti:

- 1 wc, 1 lavabo e 1 bidet ogni 8 persone
- 1 doccia o vasca da bagno ogni 12 persone

Per i locali comuni e il ristorante:

- per ogni 60 persone ospitabili e come minimo saranno richiesti 2 gabinetti divisi per sesso con antilatrina e lavabi.

e) OSTELLI PER LA GIOVENTÙ

Saranno richiesti servizi igienici comunque raggruppati e suddivisi per sesso comprendenti:

- 1 wc e 1 lavabo ogni 10 persone,
- 1 bidet e 1 doccia o vasca ogni 15 persone.

f) EDIFICI SCOLASTICI

- Nelle scuole materne saranno richiesti 3 wc ogni sezione
- Nelle altre scuole, 1 wc ogni classe in latrine separate per sesso
- Ogni scuola dovrà prevedere per ogni piano un gabinetto delle dimensioni minime di mt 1,80x1,80 di tipo MF (1).
- Opportuni servizi igienici saranno previsti per la sezione amministrativa, per il personale di cucina e per la mensa.

L'eventuale palestra, oltre a questi servizi igienici, dovrà disporre di adeguati impianti doccia.

g) ALTRI EDIFICI PUBBLICI a carattere collettivo e sociale

Oltre ad adeguarsi ad eventuali specifiche previsioni vigenti e alle indicazioni dell'Ufficiale Sanitario, dovranno disporre ad ogni piano di un servizio di tipo MF (1).

Nota (1): i servizi di tipo MF (minorati fisici) dovranno corrispondere alle norme del Reg. per l'attuazione della legge 30/3/71 n°118-

h) EDIFICI PRODUTTIVI

Saranno richiesti:

- 1 lavabo ogni 10 o frazione di 10 persone occupate per turno;  
1 wc e 1 doccia ogni 20 persone o frazione di 20 persone occupate per turno.

i) ALTRI EDIFICI

Tutti gli altri edifici dovranno rispettare le eventuali specifiche norme in materia o, in loro carenza, adeguarsi alle prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario Comunale.

Nei servizi igienici il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza minima di mt.2,00/2,10 dovranno essere eseguiti con materiale lavabile. Gli apparecchi dovranno essere forniti di chiusura idraulica permanente.

Le pareti divisorie in comune con altri locali dovranno avere spessore non inferiore a cm. 12.

Tutti i vasi di latrina e gli orinatoi, devono essere forniti di chiusura idraulica permanente, riconosciuta adatta dall'autorità municipale.

I vasi di latrina e gli orinatoi, nelle case che scaricano nella fognatura stradale, saranno dotati, a mezzo di apparecchi a cacciata, della quantità d'acqua che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, si reputerà necessaria per le condizioni speciali della loro giacitura in relazione alla fognatura stessa.

**CAPO 4°****DISCIPLINA ESTERNA DELLA FABBRICAZIONE****Art. III-4-1 ASPETTI GENERALI**

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno tendere alla formazione di complessi qualificati ed integrali con l'ambiente preesistente.

La composizione urbanistica nei P.E. dovrà promuovere la creazione di ambienti unitari ed essere improntata a criteri di adeguato soleggiamento degli edifici, di organizzazione funzionale dei servizi e delle aree esterne di arredo urbano, di salvaguardia e valorizzazione delle visuali panoramiche ed ambientali.

Nella progettazione edilizia le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive e funzionali, ed i materiali da costruzione dovranno essere correttamente impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche.

Gli elaborati grafici, allegati alla domanda di concessione, dovranno indicare già nella fase progettuale:

- tutte le sovrastrutture tecniche dell'edificio,
- le previdenze più opportune per impedire un rapido degrado della costruzione e per poter conservare nel tempo le sue prestazioni ed il suo decoro.

**Art. III-4-2 RIFINITURA ESTERNA DELLE FACCIATE**

Gli esterni degli edifici dovranno essere rifiniti con rivestimenti decorosi, salvo che gli elementi strutturali e di tamponamento siano realizzati con materiali atti a costituire direttamente una idonea rifinitura delle facciate.

Si dovranno evitare quei rivestimenti che l'esperienza costruttiva giudica passibili di rapido deterioramento e degrado estetico e/o richiedono una continua onerosa manutenzione.

**Art. III-4-3 MANUTENZIONE DEI FABBRICATI**

L'aspetto decoroso della costruzione dovrà essere mantenuto nel tempo a cura del proprietario.

Quando il fabbricato appartiene a più proprietari, le eventuali tinteggiature delle facciate dovranno uniformarsi alla struttura architettonica e non alla suddivisione di proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà di ordinare ai proprietari il rinnovo delle tinteggiature, il restauro degli intonaci, la riparazione delle gronde, dei pluviali ed, in genere, di tutti gli altri elementi architettonici sottoposti a deperimento.

Tali opere potranno riguardare le fronti dell'edificio oppure estendersi per omogeneità e



contemporaneità di esecuzione a più edifici contigui.

Il Sindaco, sentita la C.E., ha altresì la facoltà di imporre ai proprietari la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture; sovrastrutture di ogni genere, baracche non autorizzate ecc.) ritenuti in contrasto con le caratteristiche ambientali e al fine di conseguire soluzioni più corrette.

#### **Art. III-4-4 RIFACIMENTO OBBLIGATORIO DELLE FACCIATE**

Quando per effetto di norme non diversamente applicabili o di demolizioni, anche precedenti l'entrata in vigore del presente Regolamento, parti di un edificio vengano esposte alla pubblica vista e ne derivi, a giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune stesso di imporre al proprietario la sistemazione o il rifacimento delle facciate stabilendo i tempi di attuazione.

In caso di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Sindaco potrà ordinare d'ufficio l'esecuzione dei lavori addebitando al proprietario le spese da riscuotersi con la procedura di esazione delle imposte e delle tasse.

#### **Art. III-4-5 SISTEMAZIONE MURI CIECHI**

Quando per demolizioni o arretramenti dagli allineamenti stradali o per qualsiasi altra causa il muro di un edificio della proprietà adiacente all'area di intervento abbia a rendersi visibile, esso dovrà essere opportunamente sistemato per tutta la sua altezza, con relativi risvolti di gronda e di tetto, in maniera decorosa ed architettonicamente accettabile sia nel suo disegno che nei materiali: il tutto da eseguirsi contemporaneamente alle opere determinanti lo scoprimento del muro e a totali spese dell'autore.

Qualora lo spazio creatosi con le demolizioni o gli arretramenti suddetti diventi pubblico, indipendentemente dalla data dell'intervento il Comune potrà richiedere al proprietario del muro cieco la creazione di opportune aperture.

#### **Art. III-4-6 TETTI E MATERIALI DI COPERTURA**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione dovrà rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Nelle Norme specifiche d'attuazione del P.R.G. sono indicati i criteri da adottarsi nella scelta dei materiali di copertura. Ed in generale:

- nei nuclei con carattere storico ambientale, nelle zone a questi adiacenti e nelle zone di rilevante interesse paesaggistico i materiali di copertura dei tetti saranno analoghi a quelli tradizionali preesistenti in modo prevalente nei nuclei stessi o secondo le prescrizioni delle tabelle di Zona;
- in ogni zona dovrà essere conservata l'unitarietà dell'ambiente visto dall'alto;
- si escluderanno tutti quei materiali che non diano garanzie nei riguardi del clima locale oppure che non si armonizzino con il paesaggio;
- in ogni zona eventuali utilizzazioni delle coperture per la captazione di energie alternative

## Regolamento Edilizio

naturali dovranno comportare inserimenti compositivamente integrati con gli elementi architettonici dell'edificio e non costituire una sovrapposizione di ulteriori elementi tecnici a strutture non all'uopo predisposte o opportunamente adattate.

Altre norme concernenti le caratteristiche di sicurezza e le necessarie protezioni igienico- edilizie delle coperture sono precisate agli articoli V-2-2 e V-3-1.

**Art. III-4-7 SOVRASTRUTTURE TECNICHE**

Le coperture dovranno essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, salvo che particolari situazioni climatiche d'alta montagna ne sconsiglino normalmente l'uso.

Le falde di copertura, che, per la loro inclinazione, possono provocare cadute di neve, dovranno essere munite di adeguati dispositivi paraneve.

Le canne dei camini e degli esalatori saranno opportunamente raggruppate e sistemate in modo da conferire loro ordine ed aspetto decoroso.

Le sporgenze dei volumi tecnici oltre le falde del tetto saranno consentite a condizione che siano esteticamente risolte in armonia con le altre linee del fabbricato.

Ad evitare le multiformi disposizioni delle antenne per la radio e la televisione all'esterno dei fabbricati e sulle coperture, è prescritta la centralizzazione di tali impianti in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

**Art. III-4-8 PROTEZIONE ALLA BASE DELLE FACCIATE**

Gli edifici, come pure le recinzioni, dovranno essere muniti alla loro base, almeno nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico o da esso visibili, di una protezione in pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile pulizia, per un'altezza architettonicamente adeguata alla facciata. Particolari ragioni ambientali potranno consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della C.E..

**Art. III-4-9 ELEMENTI AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO**a) Aggetti architettonici fissi

Ad eccezione di elementi di interesse compositivo preesistenti nei vecchi nuclei classificati come centri storici o di particolare pregio ambientale, nella nuova edificazione o negli interventi di risanamento o ristrutturazione sui muri in genere, fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, saranno ammessi aggetti e sporgenze di nuovi elementi architettonici dall'allineamento stradale:

- non superiori a cm 10 fino a 5 mt d'altezza anche per parti mobili di infissi;
- non superiori ad 1/10 della larghezza della via o spazio antistante, superiormente a mt 5 dal piano viario o del marciapiede, con un massimo di mt 1,20 aumentabile a mt 1,50 per i soli cornicioni;
- non superiori in ogni caso a cm 10, salvo i cornicioni, in corrispondenza di spazi di sezione inferiore a mt 6.

Eventuali aumenti ai predetti aggetti e sporgenze potranno essere autorizzati dall'Autorità Comunale, sentita la C.E., quando si tratti di costruzioni monumentali o pubbliche o di notevole importanza architettonica.

b) Tende

Saranno ammesse su spazi pedonali aperti al pubblico purché:

- non scendano con qualsiasi loro elemento aggettante ad una altezza inferiore a mt 2,20 dal piano pedonale;
- la sporgenza massima disti non meno di cm 30 dal filo dell'eventuale marciapiede fiancheggiante una strada ad uso veicolare aperto;
- non limitino la visibilità dalle corsie veicolari.

Saranno vietate in genere su strade veicolari prive di marciapiede.

Le tende su suolo pubblico o di uso pubblico sono soggette ad autorizzazione precaria. Quelle su suolo pubblico inoltre saranno gravate di un canone annuo a favore del Comune.

L'autorizzazione precaria potrà essere revocata in qualsiasi momento quando le tende non siano mantenute in buono stato e pulite o quando vengano comunque a nuocere al transito o ai vicini.

Le tende da installarsi in una zona potranno essere assoggettate alla prescrizione di reciproca uguaglianza per materia, colore e decorazioni ed avere meccanismi di manovra conformi ad eventuali disposizioni prescritte dal Comune.

c) Elementi accessori

Ogni elemento applicato alle facciate confinanti con spazio pubblici o di uso pubblico dovrà rispettare, a seconda della sua altezza dal piano del terreno, i limiti di sporgenza stabiliti al precedente comma a).

Saranno tuttavia ammesse, in corrispondenza di spazi pedonali, lanterne ed insegne a braccio o bandiera con sporgenza massima di cm. 100 ad altezza non inferiore a mt. 3.

e) Serramenti

I serramenti di regola non dovranno aprirsi e/o sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico ad altezza inferiore a mt 5.

Le porte dei locali, che a norma di leggi o regolamenti, debbano per sicurezza aprirsi verso l'esterno, non potranno comunque impegnare lo spazio pubblico o di uso pubblico.

Nelle Zone di tipo A le eventuali ante di porte e finestre apribili su spazio pubblico o di uso pubblico ad altezza inferiore a mt 5, dovranno essere opportunamente bloccate contro muro in fase di apertura.

**Art. III-4-10 VETRINE**

Nei fabbricati di nuova costruzione comprendenti locali destinati ad attività commerciali, le facciate dovranno essere predisposte in modo da:

- assicurare sufficiente estensione alle vetrine senza dover ricorrere ad ulteriori esposizioni con sovrapposizioni di elementi estranei all'architettura originaria;
- consentire il collocamento ordinato delle insegne mobili in apposite sedi.

Le vetrine dovranno pertanto essere preventivamente inserite nello studio progettuale dei prospetti dell'edificio di nuova costruzione o inserite in edifici preesistenti secondo proporzioni accettabili e con un uso appropriato dei materiali, dei colori e delle forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e dell'ambiente circostante.

**Art. III-4-11 INSEGNE, ISCRIZIONI, SCRITTE PUBBLICITARIE**

Insegne, iscrizioni, scritte pubblicitarie e simili da esporre alla pubblica vista dovranno essere preventivamente sottoposte all'Amministrazione Comunale per la necessaria autorizzazione.

Dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- essere corrette nell'ortografia e nella locuzione;
- essere eseguite su materiali non facilmente deperibili
- essere armoniche in proporzione e posizione rispetto al fabbricato, alle vie e ad eventuali altre insegne vicine.

Le insegne e le scritte pubblicitarie in genere, che verranno rese luminose con speciali dispositivi, saranno soggette alle seguenti norme:

- non emettere luce abbagliante,
- non avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati o della via in cui vengano applicate;
- non essere poste sulle bisettrici degli angoli delle vie o in posizioni similari.

I progetti preventivi, dovranno illustrare, oltre a quanto già specificato ai commi precedenti, anche i sistemi prescelti di illuminazione, i colori da adottarsi, i particolari dispositivi tecnici ecc. e quanto valga in genere a precisare ciò che si intende attuare.

Il Comune si riserva il diritto di negare l'autorizzazione di insegne, iscrizioni e scritte pubblicitarie, luminose e non, in determinate zone e in particolari posizioni, quando, a suo esclusivo giudizio, esso le riterrà pregiudizievoli al paesaggio, al carattere ambientale e storico di un luogo o alla buona visibilità della segnaletica stradale.

#### **Art. III-4-12 NUMERI CIVICI, TARGHE, PUBBLICA AFFISSIONE, LAPIDI CAVI DI PUBBLICI SERVIZI**

Tutti i fabbricati dovranno essere muniti di numeri civici assegnati dall'Ufficio Tecnico Municipale ed apposti secondo le norme e con indicatori all'uopo stabiliti dal Comune.

I proprietari avranno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Il Comune ha il diritto di apporre a proprie spese sulle pubbliche fronti di fabbricati di ogni tipo, pubblici e privati,:

- tabelle per la toponomastica comunale,
- la segnaletica stradale o di pubblico servizio,
- la pubblica affissione con i relativi sostegni,
- l'attacco di mensole per la I.P con i relativi collegamenti,
- lapidi commemorative, inamovibili salvo esplicito consenso espresso con deliberazione del C.C..

Il passaggio in vista di cavi, anche se di pubblici servizi, sulle facciate degli edifici e sulle vie dovrà essere autorizzato dal Comune, il quale si riserva il diritto sia di negarne l'autorizzazione come di richiedere la loro rimozione qualora, a suo insindacabile giudizio, li ritenga pregiudizievoli per l'aspetto decoroso dell'ambiente urbano.

#### **Art. III-4-13 DISCIPLINA DELLE OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO**

Su parere della C.E., il Sindaco potrà prescrivere in qualsiasi momento l'eliminazione di quelle opere, che, per essere costruite su suolo pubblico od aggettanti su di esso, possano essere di pubblico pregiudizio.

In particolare si citano in via esemplificativa scale, paracarri, gradini, stipiti o davanzali, latrine, orinatoi, tettoie ecc.

Quando tali opere siano state eseguite per concessione a termine di leggi e regolamenti allora vigenti o siano state recepite dagli usi, le modifiche o le eventuali opere di rimozione saranno effettuate a carico del Comune.

Se tali opere sono state eseguite senza licenza nei dieci anni precedenti l'approvazione del presente R.E., anche se tacitamente tollerate, potranno essere rimosse senza alcun indennizzo o intervento di adattamento da parte del Comune.

#### **Art. III-4-14 INTERCAPEDINI SU SUOLO PUBBLICO**

Le intercapedini dovranno avere una larghezza minima di mt. 0,80 per un solo piano interrato e mt. 1,50 per più piani e un'altezza minima interna di mt. 2,20.

In funzione della destinazione dei locali che si affacciano sulla stessa intercapedine, quest'ultima dovrà essere sezionata con setti trasversali in muratura di mattoni pieni dello spessore di cm. 25, o secondo le prescrizioni del Comando Provinciale Vigili del Fuoco. Nel calcolo del muro di sostegno del corpo stradale dovrà essere tenuto conto di un sovraccarico accidentale minimo di kg. 2000 al mq. senza contare sulla collaborazione degli eventuali setti.

Per l'accesso all'intercapedine, se non realizzato dall'interno, dovranno essere predisposte griglie mobili aventi il lato minore non inferiore a cm. 60, nel numero e secondo le disposizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Inferiormente al suolo pubblico, fuori dagli allineamenti stradali ma sotto i marciapiedi, potrà essere consentita ai frontisti la formazione di intercapedini, ferme restando le dimensioni precedenti.

Tali intercapedini, illuminate con lucernari a superficie antisdrucchiole e opportunamente ventilate con griglie preferibilmente inserite nello zoccolo del fabbricato, dovranno essere costruite e mantenute a cura e spese del proprietario, sia per quanto riguarda la loro struttura statica di sostegno del terreno adiacente e del marciapiede sovrastante, sia per quanto riguarda la raccolta e lo smaltimento delle acque eventualmente infiltratesi in esse.

La loro costruzione potrà essere autorizzata su domanda corredata da apposito progetto: l'autorizzazione, subordinata alle condizioni già esposte e a quelle che seguono, non potrà essere rilasciata se non in forma precaria, con la corresponsione di un canone annuo determinato dalle tariffe comunali per l'occupazione del pubblico sottosuolo.

Qualora tali intercapedini siano rese obbligatorie dal Comune, non saranno gravate dei suddetti canoni per l'occupazione del sottosuolo.

L'uso delle intercapedini sottostanti il suolo pubblico esistente o previsto sarà impegnativamente e gratuitamente esteso ai servizi comunali e a tutte le Società esercenti pubblici servizi, i quali potranno disporre per il passaggio di cavi o di tubazioni inerenti al funzionamento dei servizi stessi con facoltà di libero accesso per l'esecuzione di lavori e manutenzione.

#### **Art. III-4-15 SUPERFETAZIONI**

Sono i locali e i manufatti aggiunti posteriormente all'impianto originario di un fabbricato esistente, quali coperture di cortili, latrine pensili, tettoie o baracche o depositi costruiti in aderenza al fabbricato, locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie o la copertura di cortili ecc.

Quando tali superfetazioni pregiudichino l'igiene o la salubrità dei locali dell'edificio originario e/o di quelli degli edifici circostanti, il Sindaco potrà dichiararne l'inabitabilità o l'inagibilità

ordinandone la demolizione.

La loro eliminazione potrà essere altresì una condizione per il rilascio della concessione negli interventi di recupero quando gli organi preposti all'esame degli atti progettuali la ritengano necessaria o per la suddetta situazione igienica o per motivi tali di contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio da pregiudicarne un corretto recupero formale e compositivo.

**CAPO 5°**

1

**LOCALI E SPAZI PRIVATI DI SERVIZIO  
OPERE ESTERNE****Art. III-5-1 AUTORIMESSE**

Nella nuova edificazione le autorimesse private per singole vetture dovranno avere dimensioni minime nette di mt. 5,00x2,50, mentre negli interventi di recupero, in cui sia ammessa e/o richiesta la loro realizzazione, potranno avere anche dimensioni inferiori a giudizio della C.E.

Dovranno essere preferibilmente incorporate nel fabbricato e sotterranee, e questo sempre quando richiesto dalla C.E.

Sarà ammessa la loro realizzazione mediante sili meccanici interrati: gli eventuali vani per il macchinario di sollevamento, a qualunque livello ubicati e necessari per il servizio dei sili come pure per il collegamento con autorimesse prive di rampe, saranno considerati a tutti gli effetti come volumi tecnici.

Le autorimesse non dovranno aprirsi direttamente sulle vie: su parere favorevole della C.E. potranno essere ammesse su strade residenziali e di servizio ed, eccezionalmente, su strade principali in casi di interventi su fabbricati esistenti che non consentano altre soluzioni, purché sia sempre interposto uno spazio di sosta di almeno 5 mt. di profondità.

Dovranno inoltre rispondere a tutte le altre norme in materia di prevenzione agli incendi e di sicurezza in genere, conseguendo preventivamente il relativo benessere da parte del competente Comando VV.FF.

In particolare le autorimesse per oltre 9 automezzi dovranno essere dotate di uscita di sicurezza per le persone, che immetta direttamente su spazi scoperti o comunichi con le altre parti dell'edificio attraverso un interposto vano o spazio aerato dall'esterno. L'eventuale scala di sicurezza dovrà essere racchiusa entro una gabbia costituita da pareti in muratura, con porta d'accesso metallica munita di congegno automatico di chiusura.

Negli edifici residenziali o misti sarà prevista una autorimessa per ogni unità immobiliare.

**Art. III-5-2 PARCHEGGI PRIVATI**

La nuova edificazione da realizzarsi in qualsiasi Zona, nonché la ricostruzione, l'ampliamento, la sopraelevazione, la ristrutturazione e la trasformazione d'uso dei fabbricati esistenti in tutte le Zone, escluse quelle classificate come Centro Storico o di particolare pregio ambientale, saranno condizionati alla creazione delle competenti aree di parcheggio privato secondo le quantità stabilite nel presente articolo.

Tale prescrizione non verrà applicata negli interventi di recupero e di modificazione della destinazione d'uso, qualora venga dimostrata l'impossibilità di dotarsi delle prescritte aree di parcheggio.



## Regolamento Edilizio

I parcheggi dovranno avere un pubblico ed agevole accesso e saranno ricavati:

- o nella stessa costruzione
- o utilizzando spazi esterni al fabbricato
- o promiscuamente

Non potranno essere utilizzati per la manovra degli autoveicoli gli spazi pubblici destinati o da destinarsi a sede stradale veicolare o pedonale: si accederà alle zone di parcheggio solo attraverso appositi passaggi veicolari per la concessione dei quali l'Amministrazione potrà chiedere l'uso comune a più lotti.

L'ubicazione dei parcheggi dovrà essere precisata sugli elaborati di progetto ed i singoli posti normali avranno dimensioni minime di:

- mt. 2,50x5,00 con disposizione a pettine e a spina di pesce,
- mt. 2,00x5,50 con disposizione in fila indiana.

Inoltre per l'abbattimento delle barriere architettoniche i parcheggi, in tutto o in quota parte, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- essere in aderenza ad un percorso pedonale in comunicazione non interrotta con l'accesso all'edificio,
- zona carrabile e zona pedonale del parcheggio complanari o con dislivello massimo di cm. 2,5 , differenziate con adeguate variazioni di colore,
- pendenza massima trasversale del parcheggio non superiore al 5%
- l'area di parcheggio speciale riservato sarà individuato con opportuna segnaletica ed avrà una larghezza minima per autovettura di mt. 3 suddivisa in due zone:
  - ◆ una di mt. 1,70 per l'ingombro dell'autovettura,
  - ◆ una di mt. 1,30 come minimo per il libero movimento dell'utente;

le due zone dovranno essere complanari (o con dislivello massimo di cm. 2,5) differenziate con colore o con opportuna zebratura bianca della zona di libero movimento;

- collegamento, mediante rampa di pendenza non superiore al 5% e larghezza non inferiore non inferiore a mt. 1,50, tra il parcheggio ed il percorso pedonale quando tra questi esista un dislivello superiore a cm. 2,5.

In generale la pavimentazione delle aree di parcheggio e di accesso dovrà essere facilmente pulibile, antisdrucciolevole ed igienicamente sana.

#### Dimensionamento.

L'area privata di parcheggio dovrà essere dimensionata in rapporto ai seguenti parametri:

- a) 1 mq ogni 10 mc di volume, conteggiato secondo i criteri dell'art. III-1-6, con un minimo di 1 posto macchina per alloggio nei fabbricati o porzioni di fabbricato ad uso abitativo;
- b) 2 mq ogni 10 mc con un minimo di 2 posti macchina per ogni punto di vendita nei fabbricati o parte di fabbricato ad uso commerciale;
- c) 2 mq ogni 10 mc con un minimo di due posti macchina per ogni unità immobiliare destinata ad ufficio, studio professionale o similari;

## Regolamento Edilizio

- d) 1 posto macchina ogni 5 posti di locali di spettacolo, impianti sportivi e pubblica riunione in genere: per gli impianti di trasporto a fune ci si dovrà riferire alla punta massima giornaliera degli utenti previsti e comunque almeno al massimo di persone meccanicamente trasportabili nel periodo di 2 ore;
- e) 1 posto macchina ogni 4 addetti e comunque ogni 100 mq di impianto per fabbricati ad uso industriale o artigiano, nonché adeguati spazi di parcheggio e manovra per automezzi pesanti, tenuto conto del tipo e del volume di produzione;
- f) negli edifici alberghieri di nuova costruzione:  
1 posto macchina per ogni camera per ospiti: il 4% almeno sarà previsto in locali chiusi;
- g) per i ristoranti:  
1 posto macchina ogni 4 posti a tavola;
- h) negli edifici alberghieri ottenuti da ristrutturazione di edifici esistenti con altra destinazione:  
1 posto macchina ogni 3 camere, all'aperto o in autorimessa;
- i) negli edifici alberghieri esistenti ed oggetto di interventi di ristrutturazione:  
l'area di parcheggio esistente, qualora si dimostri l'impossibilità tecnica di ricavare i posti macchina previsti al precedente punto h);
- l) 1 posto macchina ogni 10 persone ospitabili nelle case per ferie.

Per i tipi di insediamenti non previsti, si procederà in via analogica secondo le decisioni della C.E. comunale.

Quando le prescrizioni suddette si riferiscono alla superficie di parcheggio, questa potrà essere comprensiva degli spazi di manovra adiacenti ai posti macchina con esclusione delle strade o percorsi d'accesso.

### **Art. III-5-3 RAMPE E CORSIE DI DISIMPEGNO PER AUTORIMESSE E PARCHEGGI.**

Le rampe d'accesso alle autorimesse od ai parcheggi dovranno avere le seguenti larghezze minime:

- per autorimesse *aventi capienza sino a n. 15 autoveicoli, m. 3;*
- per autorimesse *aventi capienza superiore a n. 15 autoveicoli, una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a m. 3 ovvero una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a m. 4,50.*

Se il locale destinato ad autorimessa è privo di altre uscite dovrà essere previsto lungo le rampe un marciapiede di almeno 70 cm.

La pendenza massima *non può essere superiore al 18%, se scoperte, ed al 20%, se coperte, con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a m. 8,25 per le rampe a doppio senso di marcia e di m. 7,00 per le rampe a senso unico di marcia.*

Le rampe, prima di immettersi in uno spazio pubblico o comunque soggetto al movimento pedonale, dovranno terminare con un tratto in piano o con pendenza non superiore al 5% e di almeno mt. 5,00 di profondità con una larghezza minima di uscita di mt. 6,00 e di distanza non inferiore a mt. 10,00 dallo spigolo dell'edificio d'angolo di un eventuale incrocio stradale.

Le corsie di disimpegno e manovra per autorimesse e parcheggi dovranno rispettare i seguenti valori minimi:

- a) con parcheggio in fila indiana: mt. 2,50 per senso di marcia;
- b) con parcheggio e autorimesse a pettine: mt. 6,00
- c) con parcheggio e autorimesse a spina di pesce: mt. 4,00 per senso di marcia.

#### **Art. III-5-4 SPAZI DI VERDE PRIVATO - ORTI E ALBERATURE.**

- a) Le aree scoperte, di pertinenza degli edifici con destinazione abitativa e non impegnate da percorsi pedonali o veicolari, dovranno accogliere gli spazi a verde alberato da indicarsi nei grafici di progetto nelle quantità prescritte per ogni zona, calcolate al netto dei passaggi e con superficie minima in appezzamento unico di almeno 100 mq e con larghezza non inferiore a mt. 5,00, salvo i casi in cui sia richiesta una superficie inferiore.

La superficie prescritta di verde dovrà negli insediamenti plurifamiliari essere comune ed utilizzata per il gioco dei bimbi e la permanenza all'aperto degli abitanti.

Quando siano soddisfatti i minimi di verde attrezzato previsto per ogni zona dalle norme del P.R.G. e/o del R.E. e realizzati i parcheggi con relativi spazi di disimpegno, l'eventuale restante area libera potrà essere sistemata con orti delimitati ed attrezzati con accessori decorosi, che, al fine di evitare il sorgere disordinato e dequalificante di baracche e bassi fabbricati, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.

Sarà consentita, per una porzione non superiore ad 1/2 della superficie a verde richiesta, l'utilizzazione del sottosuolo a condizione che venga eseguita una coltre di terra naturale di almeno 50 cm sistemata a prato prevedendo un appropriato smaltimento delle acque meteoriche. Per ogni 50 mq di area verde, sarà prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto con essenza da specificarsi nella licenza di costruzione.

Le alberature di pregio o di alto fusto esistenti dovranno essere salvaguardate: ne verrà ammesso l'abbattimento, previa notifica al Comune e regolare suo nullaosta e solo per ragioni di incolumità pubblica o per miglioramento dell'insolazione invernale dell'edificio eventualmente adiacente, purché vengano reintegrate con altre di essenza analoga o più funzionali ai fini della suddetta insolazione.

Il rilascio *del certificato di abitabilità* per gli edifici sarà condizionato all'esecuzione delle prescritte aree verdi alberate che dovranno essere mantenute con ordine e decoro. Il Comune avrà la facoltà di sostituirsi nei prescritti lavori di sistemazione o di manutenzione ai proprietari inadempienti, con esecuzione d'ufficio a totale loro spese e senza pregiudizio delle sanzioni previste da leggi e regolamenti.

- b) nei nuovi insediamenti produttivi (industriali o artigianali) l'area libera da costruzioni dovrà essere per il 20% sistemata a verde, con l'insediamento di alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 50 mq, oltre alla quota di verde pubblico richiesto dal D.M. 2/4/1968 art. 5 punto 1.
- c) nei nuovi insediamenti, in aggiunta agli spazi minimi stabiliti per l'eventuale parte residenziale, dovranno essere previste aree verdi alberate, al netto delle sedi viarie, pari almeno a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinato ad attività commerciali e direzionali (art. 5 p.to 2 del D.M. 2/4/1968).
- d) Per gli edifici destinati alla ricettività turistica specializzata (colonie e simili) la superficie di cui al precedente punto c dovrà comprendere almeno una attrezzatura sportiva minima così proporzionata:

- oltre 30 e fino a 60 posti letto, terreno per giochi liberi più campo da bocce o equivalente,
- oltre 60 e fino a 90 posti letto, terreno per giochi liberi più campo da pallavolo o pallacanestro o equivalente,
- oltre 90 posti letto terreno per giochi liberi più campo da tennis o equivalente.

e) per gli edifici a carattere alberghiero e per quelli a destinazione sanitaria, le aree verdi alberate, al netto delle sedi viarie, saranno pari almeno a 30 mq ogni 100 mq di superficie lorda di ogni pavimento.

#### **Art. III-5-5 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE ESTERNE**

Tutte le aree libere di proprietà privata non sistemate a verde dovranno:

- essere pavimentate o lastricate con materiali duri e resistenti, possibilmente filtranti, in tutte le parti adibite a transito pedonale o veicolare e a parcheggio;
- essere fornite di regolari scoli delle acque meteoriche nella fognatura bianca municipale o, in mancanza di questa, nei pozzi assorbenti di adeguate dimensioni adibiti a tale scopo o in canali irrigui o in serbatoi di raccolta per irrigazione.

#### **Art. III-5-6 MARCIAPIEDI**

Nelle zone residenziali di completamento o di ampliamento gli edifici, se richiesto dal comune, dovranno essere muniti di marciapiede nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, potrà essere effettuata dal comune o essere richiesta nella concessione ai proprietari frontisti con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune stesso: in tal caso la spesa sostenuta dal concessionario potrà essere dedotta dagli oneri di urbanizzazione nei limiti fissati dalle norme regionali. I marciapiedi dovranno altresì sottostare alle relative norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Gli edifici che prospettano verso strade private d'uso pubblico saranno considerati, agli effetti normativi, come prospettanti su strade o spazi pubblici.

I marciapiedi di uso pubblico, anche se costruiti interamente a cura e spese dei proprietari frontisti, potranno, per ragioni di viabilità ed in conseguenza di sistemazioni stradali, essere modificati o rifatti o eliminati dal Comune a suo esclusivo giudizio e senza indennizzo.

Ai proprietari frontisti spetterà l'obbligo di curare la pulizia dei marciapiedi ed il loro sgombero dalla neve, nonché l'obbligo altresì della manutenzione di chiusini, griglie, lucernari, ecc. di loro pertinenza eventualmente inseriti nei marciapiedi stessi.

Lungo le altre fronti interne degli edifici sarà pure obbligatoria la costruzione di un marciapiede di larghezza non inferiore a cm 80, salvo che altri particolari accorgimenti consentano una analoga protezione dei muri dall'umidità.

**Art. III-5-7 PERCORSI PEDONALI**

Il collegamento pedonale degli accessi all'edificio con la rete viaria esterna e le aree di parcheggio avrà un andamento possibilmente semplice e con almeno una possibilità di percorrenza senza interruzioni a gradini.

- la larghezza minima sarà di mt. 1,50;
- il dislivello ottimale con il piazzale o il terreno circostanti sarà di cm. 2,5 e comunque non superiore a cm. 15;
- eventuali dislivelli per interruzioni dovute a raccordi con il livello stradale o a intersezioni con passaggi carrai saranno superati con rampe di pendenza non superiore al 15%;
- la pendenza massima del percorso pedonale non dovrà superare il 5%, limite elevabile all'8% con opportuni accorgimenti previsti nel regolamento d'attuazione della legge 30/3/1971 n. 118 art. 27.

Eventuali deroghe, giustificate da reale impossibilità pratica di realizzazione per la situazione altimetrica del terreno, saranno ammesse solo per fabbricati residenziali privati con non più di 4 alloggi.

**Art. III-5-8 VICOLI E PASSAGGI PRIVATI**

I vicoli chiusi ed i passaggi nonché gli anditi, i corridoi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata e/o condominiale, dovranno essere tenuti costantemente imbiancati ed intonacati, a meno che siano in pietra o in mattoni a faccia vista, puliti e sgombri da ogni immondezza e di qualsiasi deposito che possa causare umidità, cattive esalazioni o pregiudicare l' areazione naturale.

Alla pulizia dei predetti spazi di ragione privata e/o condominiale saranno tenuti di norma i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne facciano uso.

A carico degli inadempienti saranno poste le spese che occorressero per i provvedimenti ordinati dal Sindaco ed eseguiti d'ufficio nei casi di inosservanza dei predetti obblighi.

**Art. III-5-9 RECINZIONI**

Nei progetti edilizi dovranno sempre essere indicate le eventuali recinzioni che si intendono realizzare.

Le recinzioni saranno consentite nelle zone esclusivamente residenziali. Nelle zone a carattere misto residenziale agricolo saranno ammesse ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione sentita la C.E. Nelle zone agricole saranno di norma vietate salvo lungo le strade o in particolari documentati casi di piantagioni sperimentali o colture pregiate o allevamenti zootecnici. Saranno vietate nelle zone dichiarate dal P.R.G. come suscettibili di attività sciistica.

Le recinzioni dovranno presentare aspetto decoroso, intonato all'ambiente come da giudizio della C.E., alla quale sarà appunto riservata la facoltà di uniformare il tipo a seconda del carattere della zona, di prescrivere materiali e modalità di esecuzione nonché altezze anche diverse, per giustificati motivi, da quelle prescritte dal presente articolo di regolamento.

Le recinzioni saranno di norma eseguite con elementi a giorno.

Tali recinzioni saranno realizzate con basamento non superiore a mt. 0,50 d'altezza e altezza complessiva non superiore a mt 1,50. Nei terreni in pendenza tali limiti si intenderanno valutati mediamente su eventuali tratti gradonati di lunghezza non superiore a mt 5.00.

Nel caso di particolari soluzioni architettoniche d'insieme o per giustificati motivi di privacy di spazi interni all'aperto, potranno, sempre a giudizio della C.E., essere ammessi parziali muri di recinzione di altezza non superiore a mt 2,00 ed eseguiti con gli stessi materiali di facciata adottati nell'edificio con esclusione possibilmente degli intonaci.

Negli annucleamenti rurali frazionali costituenti un patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale le recinzioni dovranno essere realizzate con elementi tradizionali verticali in legno o in ferro a sezione piena, altezza non superiore a m 1,10 ed eventualmente posate su cordolo. Sono comunque da evitare reti metalliche o materiali da costruzione non consoni all'uso. Soluzioni alternative potranno essere adottate previo parere favorevole della commissione edilizia.

Saranno vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte quelle altre che, per la loro forma o disposizione, possano rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante.

Saranno altresì vietate le tinteggiature delle recinzioni con coloriture alternate e/o vistose.

Su parere della C.E. potranno essere prescritte recinzioni con muro pieno di altezza non superiore a mt 3,00 agli impianti produttivi anche esistenti, relativamente alle aree libere di servizio la cui vista dall'esterno sia ritenuta pregiudizievole per il decoro ambientale.

Per gli impianti produttivi di nuova installazione le recinzioni dovranno essere a giorno, con retrostante fascia verde, salvo deroghe per i motivi di prevedibile decoro citati nel precedente paragrafo.

Le recinzioni prospettanti strade pubbliche o di pubblico transito dovranno costituire un unico allineamento, salvo diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale, rispettando comunque la dimensione minima della sezione stradale (1) come previsto dalle norme urbanistiche in vigore o da eventuali Piani U. di dettaglio approvati. Potranno comprendere a titolo precario le fasce di rispetto qualora non siano ancora state realizzate nella o nelle proprietà confinanti parimenti attestata sulla strada qualora il Comune, per esigenze di rettifiche stradali, di tracciato definitivo delle nuove strade, per creazione di parcheggi, per ampliamento o creazione di marciapiedi ecc. ritenga necessaria l'utilizzazione di tale fascia di rispetto, il proprietario frontista dovrà spostare a sue spese la recinzione realizzata in precario. La relativa area occupata sarà pagata secondo le vigenti leggi in materia, mentre l'area eventualmente necessaria per la formazione della suddetta sezione stradale sarà ceduta al Comune a prezzo simbolico se richiesto all'atto della concessione in quanto l'accesso costituisce condizione per l'edificabilità.

I cancelli di chiusura degli accessi carrai ricavati lungo le strade pubbliche o d'uso pubblico dovranno, anche nel caso di successivi spostamenti della recinzione, essere arretrati di mt. 3,00 dal filo della recinzione ed in ogni caso a distanza non inferiore a mt. 3,50 dalla delimitazione della sede viabile (filo esterno dei paracarri o dei guardavia o dal cordolo della cunetta).

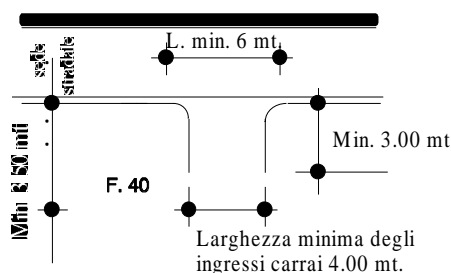
Il collegamento tra il cancello ed il filo esterno della recinzione sarà opportunamente raccordato anche con tratti in curva per migliorare l'accesso.

Analogo raccordo della recinzione sarà richiesto anche in assenza di cancello, quando la strada ha una sezione non superiore a mt 5 (fig.40).

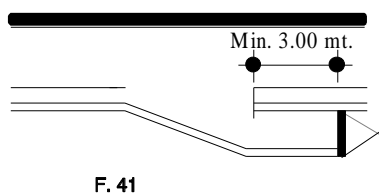
(1) la sezione stradale comprende:

- la carreggiata, veicolare,
- le eventuali carreggiate pedonali o marciapiedi,
- le banchine e gli arginelli
- le eventuali scarpate

## Regolamento Edilizio



Per gli ingressi carrai paralleli all'asse stradale, i cancelli potranno essere installati a mt 3,00 dall'estremità di accesso più vicina al cancello stesso (fig.41).



“Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione”

I cancelli pedonali potranno essere realizzati a filo recinzione con apertura sempre verso l'interno.

### Art. III-5-10 MURI DI SOSTEGNO

I muri di sostegno per sistemazioni di terrazze del terreno non potranno avere verso valle una altezza superiore a mt 2,50 comprensiva della parte contro terra e dell'eventuale muro di recinzione o parapetto pieno elevati al di sopra del livello del terreno superiore, saranno ammesse altezze superiori con un massimo di m. 3 per muri di sostegno di terrazzamenti da realizzarsi su terreni con pendenze naturali superiori al 25% (1).

Se i muri di sostegno costituiranno una continuità strutturale e compositiva con l'eventuale edificio da realizzare o realizzato potranno essere ammesse altezze maggiori corrispondenti a quelle del piano dell'edificio: sarà comunque richiesta una uniformità di materiale con l'edificio escludendo possibilmente gli intonaci, potrà essere richiesta in casi di altezze superiori a m. 3,00 la realizzazione di terrazzamenti in geocoltura.

Per muri di sostegno isolati potrà essere richiesto l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà, come detto al precedente comma, o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più idoneo sotto l'aspetto ambientale, estetico e di durata, il tutto a giudizio della C.E.

Il requisito dell'altezza e del ribaltamento può non essere applicato, qualora sia necessaria nella realizzazione di opere infrastrutturali o di sistemazione dei terreni. Qualora il manufatto sia realizzato in fregio ad una strada comunale, il piede dovrà essere arretrato, nella proprietà privata di m 0,50. Ulteriori arretramenti potranno essere assentiti dopo aver valutato



la larghezza della carreggiata, gli allineamenti preesistenti e le eventuali necessità di tipo amministrativo.

(1) la distanza tra la sommità di un muro ed il piede di uno successivo sarà non inferiore all'altezza del muro più alto.

**Art. III-5-11 RIPORTI DI TERRA**

I riporti di terra, per il livello funzionale dell'area di pertinenza dei fabbricati, dovranno essere eseguiti senza arrecare pregiudizio all'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o a fabbricati esistenti nelle adiacenze e alla forma preesistente del terreno.

Senza accordo scritto con il proprietario confinante, i riporti di terra eventualmente necessari non potranno essere eseguiti a confine, ma dovranno essere opportunamente sistemati - con muretti di contenimento o a scarpa - a distanza dal confine stesso pari ad ogni livello alla loro altezza con un minimo di mt 1,50. I suddetti eventuali muri di contenimento dovranno rispettare le norme precisate al precedente articolo III-5-10.

Non saranno ammessi riporti di terra, che, non giustificati da reali esigenze di sistemazione funzionale dell'area o da motivi di risparmio energetico, artificiosamente ed in modo evidente tendano, a parere della C.E., ad alterare il livello del terreno interessato dall'intervento per conseguire maggiori altezze del fabbricato o inferiori valutazioni volumetriche.

**Art. III-5-12 TETTOIE, PENSILINE E PERGOLATI.**

Le tettoie e le pensiline non considerate come costruzioni e quindi non interessate dalle norme sulle distanze previste dall'art. III-1-7, osserveranno le seguenti disposizioni:

- nelle zone di tipo industriale, artigianale e agricolo potranno essere costruite a confine con altezza non superiore a mt 3,00: maggiori altezze potranno essere realizzate o con accordo scritto con il vicino che si impegna a costruire una struttura di pari altezza in aderenza sul confine comune o distanziando dal confine la struttura, o la sua maggior altezza rispetto ai mt 3, di una misura pari alla sua altezza.

L'area coperta entrerà nel conteggio del rapporto di copertura.

- nelle altre zone, escluse quelle di interesse storico ambientale, potranno essere realizzate pensiline di protezione ai percorsi pedonali anche a confine e con altezza massima non superiore a mt 2,50.

## Regolamento Edilizio

I pergolati, strutture con copertura non chiusa ma ampiamente a cielo libero, realizzabili in qualsiasi zona con elementi tradizionali o ritenuti idonei dalla C.E., potranno essere realizzati a confine anche se questo è determinato da recinzioni a giorno o da elementi arborei o è privo di delimitazioni verticali.

Nelle suddette zone non produttive le pensiline e i pergolati non influiranno sul calcolo dell'area coperta Ac.

Nell'esecuzione delle suddette opere non saranno ammessi materiali notoriamente soggetti nel tempo a facile degrado o con caratteristiche di temporaneità o di precario mantenimento del decoro ambientale. Dette strutture complementari dovranno armonizzarsi ed integrarsi con la costruzione principale e con l'ambiente.

Le tettoie e le pensiline, oggetto di concessione, e i pergolati, oggetto di autorizzazione, saranno in ogni caso sottoposti all'esame della C.E., che valuterà l'opportunità dell'intervento, suggerirà i materiali più idonei, valuterà altresì l'appartenenza dell'opera proposta alle categorie contemplate

nel presente articolo, tenendo presente che ogni struttura non aperta su tutti i lati (salvo eventuali lati a confine) e non sorretta da elementi portanti leggeri, o proporzionalmente modesti come dimensione rispetto ai vuoti intermedi, non potrà essere presa in considerazione in tali categorie di opere.

# **PARTE IV**

## **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

**CAPO 1°****COSTRUZIONI PREFABBRICATE E PROVVISORIE****Art. IV-1-1 COSTRUZIONI PREFABBRICATE**

Le costruzioni prefabbricate dovranno rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, essere conformi o aderenti nello spirito all'ambiente architettonico circostante, nonché decorose nell'aspetto, nelle proporzioni e nei materiali che le costituiscono.

**Art. IV-1-2 COSTRUZIONI PROVVISORIE**

Senza specifica autorizzazione preventiva sarà consentita la formazione di baracche provvisorie soltanto per uso diretto dei cantieri da costruzione: prima della richiesta di agibilità o abitabilità o, se trattasi di lavori non edili, alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, dovranno risultare demolite.

Saranno soggette a preventiva autorizzazione costruzioni di tipo precario, ma comunque decorose nell'aspetto, per servizi di manutenzione delle strade pubbliche: tali attrezzature di servizio stradale potranno altresì essere collocate entro le fasce di rispetto delle strade.

Ogni altra costruzione, anche se di carattere provvisorio, sarà soggetta a preventiva concessione: in particolare saranno consentite costruzioni provvisorie, prefabbricate o non, per il ricovero degli attrezzi agricoli o per altri usi connessi con le attività agricole, nelle zone agricole e nelle zone miste residenziali agricole.

Le costruzioni provvisorie per usi di cantiere o di servizio stradale dovranno rispettare le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal Codice Civile.

Le altre costruzioni provvisorie potranno essere costruite sul confine o a distanza inferiore dal confine solo previo accordo scritto con il vicino: in caso contrario dovranno rispettare le norme sulle distanze prescritte per gli altri edifici.

Il Comune avrà facoltà di richiedere in qualsiasi momento la demolizione delle costruzioni provvisorie ed il ripristino del suolo per motivi estetici, di pubblico decoro o igienici.

**Art. IV-1-3 SERRE DI COLTURA**

Sono gli impianti destinati a realizzare un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole.

- a) le serre di coltura fisse, eseguite con copertura e/o pareti a struttura leggera ancorata al suolo o ad altre strutture, isolate oppure addossate o inserite in costruzioni o manufatti stabili, saranno soggette a specifica concessione.
- b) Le serre di coltura mobili, eseguite con struttura leggera e teli volti alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo non superiore a mt 3,50 potranno essere

installate senza autorizzazione.

Tutte le serre di coltura:

- saranno escluse dal computo dell'area coperta Ac (art.III-1-3/A) e dal conteggio volumetrico (art.III-1-6/h') purché disciplinate dai seguenti rapporti di copertura:
  - ◆ in zona esclusivamente agricola la loro superficie non superi i 3/4 dell'area libera del fondo o dei fondi contigui interessati dall'intervento,
  - ◆ nelle altre zone non superi 1/2 dell'area libera nel rispetto comunque delle quantità di area richiesta dalle norme per le zone verdi e i parcheggi;
  - ◆ superando tali limiti verranno interamente conteggiate.

Le serre fisse:

- avranno un'altezza massima, al colmo di copertura, non superiore a mt 6,00.
- dovranno rispettare le norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ecc. stabilite per le altre costruzioni: potranno essere eseguite a confine o a distanza da esso inferiore alla minima di zona alle stesse condizioni previste per i bassi fabbricati accessori, copertura esclusa (art. III-1-7/D)

Le serre mobili osserveranno una distanza dai confini, dai fabbricati, dalla proprietà stradale o comunque pubblica e da altri manufatti, non inferiore alla loro altezza di prospetto, con un minimo dalle strade uguale a quello stabilito per le siepi (Allegato).

La manutenzione delle serre non sarà soggetta ad autorizzazione.

**CAPO 2°****COSTRUZIONI RURALI****Art. IV-2-1 EDIFICI E LOCALI DI ABITAZIONE AGRICOLA**

Gli edifici o i locali di abitazione annessi agli impianti agricoli dovranno osservare tutte le norme tecniche e di igiene edilizia previste nel presente Regolamento per le altre abitazioni.

**Art. IV-2-2 RICOVERI PER ANIMALI**

a) ~~I locali adibiti a stalle per il ricovero dei bovini e degli equini dovranno rispondere ai seguenti requisiti~~ *Le stalle di nuova costruzione dovranno rispondere ai seguenti requisiti:*

- altezza minima, dal piano pavimento posta al soffitto orizzontale o all'intradosso della chiave di volta, non inferiore a mt 2,80 (*stalla principale*), m. 2,20 (*negli alpeggi*), m. 2,40 *in caso di ristrutturazione*
- cubatura non inferiore a mc ~~15~~20 per ~~ogni~~ capo bovino ed equino adulto (*mc 18 negli alpeggi*) e mc 10 per ogni capo piccolo: *negli alpeggi situati tra m. 1.800-2.000 di altezza, rispettivamente, mc 12 e mc 10; mc 15 per capo ovino e suino adulto;*
- superficie illuminante e d'aerazione pari ad 1/10 della superficie del locale (*1/25 negli alpeggi*) e non inferiore a mq ~~0,50~~0,70 per ogni capo bovino o equino adulto ed a mq 0,40 per ogni capo piccolo; *negli alpeggi mq 0,20;*
- porte apribili verso l'esterno di larghezza minima di mt 1,30 ed altezza non inferiore a mt 2,00;
- corsie centrali di disimpegno di sezione non inferiore a mt 2,00 e corsie laterali non inferiori a mt 1,10;
- *corsie centrali di alimentazione di sezione non inferiore a mt 2,00 e corsie laterali di servizio di sezione non inferiore a mt 1,60 per disposizione testa a testa;*
- *per gli alpeggi o mayens è sufficiente una corsia centrale di servizio di sezione non inferiore a mt 1,50; la larghezza totale della stalla a doppia fila non deve essere inferiore a mt 6,00;*
- *è consentita la costruzione seminterrata ed interrata, con le stesse modalità previste per i locali seminterrati, purché le pareti dei locali siano protette da intercapedine esterna per il drenaggio delle acque e siano rivestite internamente con materiale coibente (mattoni, tavelle, ecc.), oltre al rispetto delle norme previste nel presente articolo;*
- *pavimenti posti su vespai e drenaggio aerato di almeno cm 40 di spessore con interposto massello in calcestruzzo impermeabilizzato;*
- *finestre poste a filo soffitto;*
- *pavimento e pareti impermeabili sino a mt 1,80 dal piano posta;*
- *camini di ventilazione con sbocco sopra la copertura del tetto pari allo 0,3% della superficie calpestabile della stalla;*
- *il coefficiente di trasmissione medio del calore deve essere tale che la temperatura interna sia pari a 10-18° C e che l'umidità relativa interna sia pari al 70-80%.*

—*Per quanto concerne la sistemazione di fabbricati esistenti, dovranno essere osservate, per quanto applicabili, le norme sopra stabilite.*



c) I ricoveri per gli animali dovranno in genere essere isolati e indipendenti dalle abitazioni e in ogni caso non dovranno comunicare direttamente con i locali abitabili: nei casi di ristrutturazioni di edifici esistenti, se i ricoveri per animali risultano sottostanti a locali abitabili, dovranno essere isolati con solaio impermeabilizzato.

d) Non sarà ammessa la costruzione di nuovi ricoveri per animali se non nelle zone agricole e in quelle zone in cui le norme di PRG consentano anche l'edificazione rurale.

Nelle altre zone il Sindaco potrà autorizzare l'installazione di ricoveri per allevamenti ad uso strettamente familiare di animali da cortile limitatamente a case di tipo unifamiliare o bifamiliare isolate, previo parere favorevole della C.E. espresso quando essa ritenga che l'accoglimento della relativa richiesta non comporti pregiudizio al carattere residenziale della Zona;

Saranno ammesse solo nelle zone, che il PRG classifica esclusivamente come agricole:

- qualsiasi allevamento di suini;
- allevamenti zootecnici a livello industriale;
- allevamenti bovini ed equini che prevedano un numero di capi superiore a 5;
- ogni altro allevamento zootecnico, che, esulando dalle esigenze dell'uso familiare, sia diretto allo svolgimento di un'attività produttiva destinata alla vendita e/o alla commercializzazione del prodotto.

#### **Art. IV-2-3 CONCIMAIE**

##### **A. CONCIMAIE SCOPERTE**

Le concimaie scoperte realizzate entro terra dovranno essere sistemate con fondo e pareti resistenti ed impermeabili e con pozzetto e botticella a tenuta per i liquidi.

Le nuove concimaie scoperte, ammissibili in zone esclusivamente agricole, potranno essere realizzate a distanza non inferiore a:

- a - mt. 50 da pozzi e sorgenti
- b - mt. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse
- c - mt. 10 dalle stalle e dalle condutture dell'acquedotto
- d - mt. 5 dal ciglio delle strade veicolari e pedonali
- e - mt. 2 dai confini di proprietà.

L'esercizio di concimaie scoperte, comprese entro le suddette aree di rispetto delle strade, sarà inoltre condizionato dalla loro copertura nel periodo estivo mediante terriccio o altro materiale idoneo per la lotta contro le mosche.

##### **B. CONCIMAIE RAZIONALI**

Per concimaie razionali debbono intendersi costruzioni in muratura con pavimento, pareti e soffitto impermeabili, dotate di porta d'accesso, di pozzetto a tenuta per i liquidi di scolo e di esalatore igienicamente idoneo in corrispondenza della volta o del tetto.

In tali concimaie sarà tassativamente proibita l'apertura di finestre.

L'eventuale addossamento della concimaia a fabbricati rurali, e ammesso solo per questi, non dovrà pregiudicare la salubrità dell'edificio contermina.

Le concimaie razionali potranno, su parere conforme della C.E., derogare dai criteri di distanza prescritti ai punti b-c-d per le concimaie scoperte.

C. Nel caso di interventi nei vecchi nuclei frazionali e quando in essi è ammessa l'attività agricola, sarà concesso a titolo precario:

- il mantenimento delle attuali concimaie coperte purché corrispondenti alle norme predette,
- la copertura, a livello del terreno a monte, delle concimaie scoperte esistenti ed in attività, previo parere favorevole della C.E.
- la costruzione di nuove concimaie razionali coperte ed interrato su almeno tre lati nei casi di recupero agricolo della proprietà interessata o di creazione di attività agricola.

**CAPO 3°****COSTRUZIONI RICETTIVE****Art. IV-3-1 EDIFICI ALBERGHIERI**

*Gli edifici alberghieri sono definiti dalla L.R. 6 luglio 1984, n. 33.*

L'unità alberghiera sarà costituita da:

a) locali destinati all'alloggio:

- camere
- bagni
- spazi di disimpegno (scale, corridoi, piattaforme di distribuzione)

b) locali destinati al soggiorno e ai servizi generali:

- soggiorno
- pranzo
- ricezione
- amministrazione
- cucine ed annessi
- lavanderie

Oltre alle specifiche norme generali già specificate agli articoli:

- III-3-2 - altezza dei locali
- III-3-3 - superfici e cubature dei locali con relativa tabella dell'Allegato ...
- III-3-6 - servizi igienici
- III-5-2 - parcheggi privati

e alle altre norme igienico costruttive del presente R.E., gli edifici a carattere ricettivo:

- 1 *(soppresso)*
2. dovranno essere realizzati, obbligatoriamente nel caso di nuove costruzioni e possibilmente nel caso di ristrutturazioni, nel rispetto del Regolamento d'attuazione della legge 30/3/1971 n. 118 per i minorati fisici menzionata all'art. V-1-1 del presente R.E.;
3. dovranno uniformarsi alle norme di sicurezza contro i rischi d'incendio e di panico;
4. potranno usufruire delle speciali disposizioni di deroga previste dalla legislazione vigente.

**Art. IV-3-2 CASE DI VACANZA**

Gli spazi funzionali delle case di vacanza per fanciulli e utilizzabili anche da adulti, della capacità ricettiva minima di 20 posti letto, dovranno essere determinati in modo che gli spazi collettivi (soggiorni, ateliers, biblioteche, refettori e servizi igienici corrispondenti) non abbiano una superficie utile inferiore ai due terzi di quella degli spazi individuali (camere da letto e relativi servizi).

Dovrà essere osservato inoltre uno standard minimo di mq 4 per persona (posto letto).

Per ridurre l'affollamento delle camerate si dovrà facilitare un'organizzazione di 8 ragazzi per ogni camera della zona notte o ristrutturare le camerate per la formazione di piccoli gruppi di letti.

I servizi igienici, nelle quantità previste dall'art. III-3-7, dovranno essere individualizzati e suddivisi per piccoli gruppi, ubicati in vicinanza sia degli spazi personali (camere), che di quelli collettivi (soggiorni, ateliers, refettori...); sia all'interno che all'esterno dell'ambiente dove si svolge di solito l'attività educativo - formativa.

I locali di cucina dovranno consentire una separazione netta fra la zona addetta alla preparazione - cottura dei cibi e quella riservata al lavaggio ed al rigoverno delle stoviglie.

Ogni edificio ad uso casa di vacanza dovrà disporre almeno di un ambulatorio medico e di due stanze di infermeria per la degenza dei bambini ammalati in forma non contagiosa; il numero dei letti in infermeria dovrà essere almeno il 4% del numero delle persone alloggiabili nella casa di vacanza.

Le case di vacanza che già oggi dispongono di un reparto di isolamento per contagiosi dovranno conservarlo nelle attuali dimensioni.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere attrezzate almeno per il 50% della loro superficie a giochi e per la restante parte a verde piantumato. Dovranno essere recintate sui lati prospicienti le strade veicolari.

**Art. IV-3-3 CAMPEGGI**

L'installazione di tende e la sosta di veicoli o rimorchi (roulottes) attrezzati per il pernottamento, regolamentata da disposizioni regionali o comunali, avverrà in insediamenti ricettivi attrezzati ed organizzati secondo le seguenti disposizioni:

- strada di accesso carrozzabile
- percorsi interni che consentano la circolazione e la manovra degli autoveicoli e dei rimorchi
- posti tenda della misura minima di mt 40
- posti per roulottes, o automezzi attrezzati, della misura minima di mt 50 e dotati di presa di luce
-

## Regolamento Edilizio

• servizi igienici e lavaggio stoviglie coperti e chiusi, razionalmente distribuiti, nella misura minima per ogni 4 posti tenda o roulotte di:

- ◆ 1 wc
- ◆ 1 doccia
- ◆ 1 acquaio
- ◆ 0,5 lavabi

- spazi di soggiorno coperti e chiusi nella misura minima di 1 mq per posto tenda o roulotte
- parcheggio concentrato in area apposita nella misura di 1 posto auto per ogni posto tenda o roulotte
- impianto di scolo delle acque
- impianto di acqua potabile
- rete fognante con regolamento smaltimento dei liquami
- illuminazione delle parti comuni
- impianto antincendio
- raccoglitori di immondizia
- cassette o locali di pronto soccorso congruamente attrezzati.

Dovranno inoltre essere *rispettate tutte le disposizioni di cui alla L.R. 22 luglio 1980, n. 34*: per le particolari disposizioni tecniche in eventuale disaccordo con quelle sopra descritte si applicherà la norma che preveda i minimi più elevati.

Dovranno infine essere realizzati in zone che offrano garanzie di sicurezza alle alluvioni, frane, smottamenti, ecc.

# **PARTE V**

# **NORME TECNOLOGICHE**

**CAPO 1°****FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI  
DA PARTE DELLE PERSONE IN STATO DI MINORANZA FISICA****Art. V-1-1 SCOPI E CAMPI DI APPLICAZIONE**

*Per gli interventi di nuova costruzione e per le opere di ristrutturazione di strutture pubbliche, con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo-sociale, per gli interventi di nuova costruzione di edifici privati o di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, per gli interventi di ristrutturazione degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, per gli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui sopra, le norme del presente Regolamento sono integrate dalle norme del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384: "Regolamento concernente norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971, n. 118, in favore degli invalidi civili in materia di barriere architettoniche e di trasporti pubblici", della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, come modificata ed integrata dalla Legge 27 febbraio 1989, n. 62, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, e della L.R. 28 dicembre 1981, n. 85.*

*Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni ed integrazioni, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al Regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni, ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236.*

*Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli artt. 4 e 5 della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni, non possano essere concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.*

**CAPO 2°****REQUISITI DI SICUREZZA****Art. V-2-1 SICUREZZA ALLA STABILITÀ**

Per ~~la licenza d'uso~~ *il rilascio del certificato di abitabilità* delle costruzioni sarà richiesto il collaudo statico delle opere strutturali qualunque sia la tecnica di realizzazione ed il materiale impiegato.

I vari elementi delle costruzioni non dovranno subire deformazioni superiori a quelle previste dalla legge o tali comunque da compromettere la funzionalità delle strutture con rischio di crolli.

Saranno ammessi, nelle parti non portanti, crepe, distacchi di elementi ecc. facilmente riparabili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria fino a quando non mettano in pericolo l'incolumità delle persone e delle cose.

L'attività dell'utente dell'edificio dovrà potersi svolgere senza pericolo di crolli e lesioni degli elementi anche non strutturali, i quali dovranno pure resistere al peso e all'urto dell'utente stesso nei casi di sua caduta (salvo elementi interni con particolari limiti statici - pareti mobili, pareti tenda ecc. - ed elementi interni ed esterni vetrati ad altezza superiore ad 1 mt. rispetto al piano di calpestio).

**Art. V-2-2 SICUREZZA AGLI INCENDI E LORO PREVENZIONE****A. - NULLA OSTA DEI VV.FF.**

Prima del rilascio della concessione ad edificare sarà richiesto il preventivo nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco per tutti gli impianti termici progettati nel rispetto delle norme precisate nella circolare n° 40 del 28/5/1968 del Ministero dell'Interno.

Sarà richiesto altresì il preventivo nulla osta dei VV.FF. per le attività elencate nel D.M. 27/9/1965 tra le quali in particolare si ricordano:

- le autorimesse con più di 9 automezzi;
- edifici a struttura metallica;
- edifici destinati a biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, case albergo, scuole, ospedali, cliniche, caserme, collegi e simili;
- stabilimenti industriali;
- officine con oltre 5 addetti;
- depositi di legname;
- segherie e falegnamerie;
- pastifici;
- lavanderie a secco e tintorie;
- stazioni di servizio per autoveicoli;
- edifici commerciali, magazzini e depositi;
- edifici prevalentemente residenziali ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, ad autorimesse o a laboratori o depositi in cui vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo d'incendio, limitatamente a questi locali ed alle comunicazioni con la restante parte se ed in quanto consentibili;
- edifici, che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentino prospetti su



piazze o vie pubbliche oppure comprendano appartamenti soltanto su cortili interni.

Il suddetto preventivo nulla osta sarà altresì richiesto per:

- la copertura dei cortili;
- la recinzione di fabbricati con unità immobiliari al di sopra del secondo piano.

## B. NORME GENERALI

Gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire la salvaguardia della vita umana in caso di incendio.

In particolare:

- dovrà essere assicurato un tempo minimo di resistenza delle strutture prima del crollo;
- gli occupanti, compresi malati ed inabili, dovranno, in caso d'incendio, poter abbandonare l'edificio senza soccorsi dall'esterno e poter ricevere, nel caso, tali soccorsi. Per cui:
  - ◆ la scelta dei materiali sarà effettuata tenendo presente la velocità di propagazione dell'incendio.
  - ◆ gli ambienti d'evacuazione - scale in particolare - dovranno essere sufficientemente protetti dal fuoco e dal fumo,
  - ◆ dovrà essere assicurata una conveniente distribuzione dei mezzi d'evacuazione.

Inoltre gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in modo da tutelare gli edifici vicini da possibili propagazioni di un eventuale incendio: particolare attenzione dovrà essere posta nella previsione di corpi a T, L e Y e nella separazione tra edifici confinanti.

## C. MATERIALI DA COSTRUZIONE E STRUTTURE

I materiali impiegati nelle costruzioni e nelle relative rifiniture non dovranno emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per le persone.

Nei casi di recupero di costruzioni con mantenimento o rinnovamento delle strutture lignee esistenti ed in tutti quegli altri casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali, o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi sarà condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Tutti gli elementi strutturali dovranno assicurare una durata minima di resistenza agli incendi in funzione della categoria dell'edificio come previsto nella seguente tabella:

categoria della costruzione	grado di stabilità al fuoco per strutture portanti verticali	grado di azione tagliafuoco per solai
1 - abitazioni individuali isolate o accoppiate ad 1 piano f.t.	15 min.	15 min.
2 - abitazioni individuali isolate o accoppiate a 2-3 piani f.t.	60 min.	30 min.
- individuali a schiera ad 1 piano f.t.	15 min.	30 min.
- individuali a schiera a 2-3 piani f.t.	60 min.	30 min.
- collettive a 2-3 piani f.t.	60 min.	30 min.
3 - abitazioni con più di 3 piani f.t. con pavimento dell'ultimo piano abitabile a meno di 24 mt. dal suolo e accessibile comodamente con le scale dei pompieri	60 min.	60 min.
4 - abitazioni con più di 3 piani f.t. non rispondenti alle condizioni del punto 3)	90 min.	90 min.

I materiali di facciata dovranno di norma non essere "infiammabili".  
Potranno essere ammessi materiali anche "infiammabili":

- per costruzioni di categoria 1 quando la distanza minima delle costruzioni vicine è di almeno mt. 8,00 (a) se queste possiedono pareti esterne pure infiammabili, e mt. 4,00 (b) negli altri casi e quando la distanza dal confine è di almeno 4,00 mt. (c);
- per abitazioni individuali isolate a 2 piani f.t., quando le suddette distanze (abc) sono rispettivamente di mt. 12, 6 e 6;

Potranno essere ammessi materiali "mediamente infiammabili" nelle facciate di tutti gli altri edifici isolati che si fronteggino in tutto o in parte quando la distanza tra le fronti è almeno pari all'altezza del corpo più alto.

Dovranno essere eseguite con materiali "difficilmente infiammabili" le pareti che, negli edifici, anche isolati, con pianta a T, L e Y, piegando formino un angolo < di 150°, per una lunghezza AB e AC su entrambi i lati dell'angolo pari a quella del corpo più corto ribaltato.

disegni

#### D. COPERTURE

I manti di copertura degli edifici non potranno essere realizzati con materiali infiammabili e/o propagatori rapidi del fuoco.

Le coperture dei fabbricati nuovi od oggetto di ristrutturazione dovranno essere isolate con elementi tagliafuoco ad intervalli massimi di 30 mt.

## E. SCALE

Ai fini della sicurezza la loro realizzazione dovrà tener presente:

- a - la possibilità di una facile evacuazione dei fumi prodotti da un incendio,
- b - una agevole percorrenza da parte degli utenti soprattutto in caso di panico o di urgente sfollamento.

Pertanto negli edifici, salvo quelli di tipo individuale, isolati o a schiera:

- i fumi prodotti da un eventuale incendio sviluppatosi nei piani interrati non dovranno invadere i piani superiori della scala;
- tra il corpo scala ed i piani interrati destinati ad autorimesse sarà richiesto un vano aerato con porte di intercettazione;
- non saranno parimenti ammessi collegamenti diretti tra il vano scala e locali commerciali o destinati a lavorazioni o deposito di materiali facilmente infiammabili;
- nelle scale, che, in base all'art. 19 della legge 27/5/1975 n°166, potranno essere realizzate senza sfinestrature all'esterno, oltre ad essere garantite tutte le condizioni di igiene e le suddette di sicurezza:
  - ◆ dovrà essere prevista una idonea ventilazione diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni,
  - ◆ saranno richieste "scale a prova di fumo di tipo interno", scale cioè racchiuse entro gabbia costituita da pareti continue resistenti al fuoco ed aventi l'accesso, per ogni piano, da disimpegno aerato a mezzo di condotte di ventilazione di adeguata sezione, non inferiore comunque a mt. 1,20 x 1,20, sfociati al di sopra della copertura della gabbia medesima e realizzate secondo gli schemi dell'allegato A della Circolare n° 27030/4122/1 del 21/10/74 del Ministero dell'Interno, Dir. Gen. della Protezione Civile e dei Servizi antincendi;
- le scale per edifici alberghieri o per particolari edifici pubblici o per edifici di altezza superiore a 24 mt. dovranno rispettare le particolari norme prescritte dal Comando VV.FF.
- in tutti i casi le scale e le gabbie contenenti il vano scala di edifici non individuali dovranno presentare un grado di stabilità al fuoco:
  - ◆ di almeno 1 ora per le categorie 2 e 3
  - ◆ di almeno 1 ora e mezza per la categoria 4 se la scala è di tipo esterno
  - ◆ di almeno 2 ore se nella categoria 4 la scala non è totalmente esterna, e sempre per gli alberghi
- le porte di ripiano dovranno avere un grado di parafiamma di almeno mezz'ora.

Ai fini di una agevole percorrenza si osserveranno le seguenti disposizioni:

- la larghezza delle rampe delle scale sarà uguale a quella delle vie di uscita quindi alla capacità di sfollamento del numero massimo prevedibile di persone nell'edificio da calcolarsi secondo i criteri previsti per gli alberghi nel suddetto Allegato A della circolare del Ministero dell'Interno;

- in ogni caso la larghezza minima delle rampe di uso collettivo non sarà inferiore a mt. 1,20 in nuovi fabbricati e mt. 1 nel solo caso di recupero ai fini residenziali quando si dimostri l'impossibilità pratica di osservare la misura minima di mt. 1,20.
- le rampe interne a singole unità abitative disposte su più livelli non dovranno avere larghezza inferiore a mt. 0,90;  
negli interventi di recupero, per l'eventuale impossibilità di osservare tale limite, si potrà scendere ad un minimo di mt. 0,70;
- le rampe delle scale ad uso collettivo dovranno avere andamento rettilineo: ad esclusione degli alberghi saranno ammessi andamenti in curva con un raggio minimo medio di mt. 7 e purché esistano altre possibilità normali di uscita;
- i gradini dovranno avere negli edifici pubblici o d'uso pubblico una pedata non inferiore a cm. 30 e alzata non superiore a cm. 16 ed il loro numero per rampa non sarà superiore a 15 e inferiore a 3;
- i ripiani avranno profondità pari a circa una volta ed un quarto la larghezza della rampa;
- dovranno inoltre osservarsi le altre norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### F. VANI PER ASCENSORI E MONTACARICHI

Dovranno osservarsi le norme stabilite dal regolamento in materia approvato con D.P.R. 29/5/1963 n° 1497 oltre a quelle previste all'art. V-1-1.

Ai fini della sicurezza agli incendi, alla sommità del vano corsa nonché in alto al locale macchine dovranno essere realizzate aperture di ventilazione verso l'esterno oppure camini aventi superficie senza serramento non inferiore ad 1/10 della relativa pianta del vano.

#### G. COLONNE MONTANTI PER IMPIANTI ELETTRICI E GAS

Le colonne montanti dovranno essere alloggiare in guaine verticali comunicanti con l'atmosfera nella parte superiore per mezzo di colonne di aerazione.

#### H. ELEMENTI DI DIVISIONE

I muri di separazione tra abitazioni addossate o a schiera nonché le pareti di divisione tra gruppi di alloggi serviti dalla stessa scala, dovranno essere realizzati con materiali incombustibili con un grado tagliafuoco di almeno 2 ore ed estendersi fino alla copertura.

#### I. SOTTOTETTI, ACCESSI AL TETTO, ABBAINI E GRONDE

Quando è previsto l'utilizzo abitativo dei sottotetti, la copertura dell'edificio e le pareti di divisione interna dovranno essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

Ogni fabbricato dovrà essere munito di comodi accessi al tetto, in numero di almeno uno per ogni tratto di 30 mt. o per ogni tratto inferiore a mt. 30 compreso tra due successivi muri tagliafuoco.

Gli abbaini di locali abitati o abitabili dovranno avere pareti incombustibili ed essere distanti almeno 3 mt. dai muri perimetrali.

Le gronde dovranno essere di materiale incombustibile e preferibilmente resistente al fuoco. Per piccole costruzioni isolate potranno essere in materiale ignifugo.

#### L. LOCALI SOTTERRANEI

I locali situati in porzioni dell'edificio in tutto o in parte interrati, anche a più piani, dovranno essere aerati attraverso aperture comunicanti direttamente con l'esterno, anche a mezzo di intercapedini. (regolate queste dall'art. III-4-14)

Se i locali sotterranei non sono abitabili o atti ad attività di lavoro dovranno avere aperture di aerazione di almeno 1/20 della superficie di pavimento dei locali interessati.

Dette aperture dovranno essere distribuite in modo tale che nessun punto del locale disti da esse più di 10 mt.

Se i locali sono invece abitabili o destinati ad attività lavorative le aperture dovranno corrispondere alle norme previste per i piani fuori terra.

#### M. SERRAMENTI ESTERNI

Saranno obbligatori serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di parte apribile che consenta una agevole uscita di sicurezza per una persona, in tutti i locali degli edifici esclusi i locali che richiedano particolari condizioni di illuminazione artificiale, i locali destinati a servizi igienici, le cabine di cottura di superficie inferiore a mq. 4 e direttamente comunicanti con altri locali di soggiorno, i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose ed in genere i locali non previsti per la permanenza delle persone.

#### N. GALLERIE E PORTICI

Eventuali gallerie ricavate negli edifici dovranno essere permanentemente aerate mediante idonei lucernari o ampie finestre senza serramento ricavate nella parte alta a quota superiore alle aperture dei locali che vi prospettano.

Le porte e le finestre di locali - e in particolare di magazzini e negozi - aperte verso gallerie e portici, dovranno avere superiormente una veletta in muratura di resistenza al fuoco pari ad 1 ora con intradosso più basso di almeno cm. 60 rispetto all'intradosso del solaio di copertura della galleria o degli architravi del portico.

#### O. CORTILI - UNITÀ IMMOBILIARI NON PROSPICIENTI SULLA PUBBLICA VIA

La copertura dei cortili, anche quella ammessa all'art. III-1-8, non sarà consentita quando sui cortili stessi prospettino unità immobiliari che non abbiano altro prospetto sulla pubblica via. Eventuali deroghe potranno essere ammesse dai VV.FF.

Quando l'unità immobiliare, non prospettante sulla pubblica via o non accessibile da questa mediante scale aeree autocarrate o non servita da scale a prova di fumo, è situata al di sopra del secondo piano rispetto al cortile, dovrà essere previsto un passaggio carraio ai cortili interni avente dimensioni che consentano l'agevole passaggio dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco comunque non inferiori a mt. 3 di larghezza e mt. 3,60 di altezza.

Tali passaggi carrai ed i cortili dovranno essere calcolati in modo da sostenere un carico di 60 q.li concentrato su una ruota. La pendenza delle rampe di accesso in questi casi non potrà essere superiore al 10 %.

I cortili interni dovranno avere dimensioni tali da consentire l'entrata e la manovra delle scale autocarrate dei Vigili del Fuoco per poter raggiungere almeno una finestra di ogni unità immobiliare suddetta.

Tali criteri di sicurezza saranno estesi anche ad edifici a più piani fuori terra lontani dalle strade pubbliche: e, se la conformazione del terreno non consente l'accesso suddetto alla parte retrostante dell'edificio - per edifici con unità immobiliari attestate solo sul retro - o sulla parte anteriore dell'edificio - per tutti gli alloggi -, in tali aree saranno ammesse solo costruzioni ad 1 piano o a più piani solo quando ogni unità sia, anche parzialmente, a livello terreno.

Le suddette norme varranno anche se lo spazio retrostante l'edificio non è definibile come "cortile" secondo i criteri dell'art. III-1-8/A.

#### **P. RECINZIONI**

Le recinzioni di fabbricati con unità immobiliari al di sopra del secondo piano (considerato dalla quota praticabile) non servite da scale a prova di fumo, dovranno essere realizzate in modo da consentire l'accesso delle scale autocarrate dei Vigili del Fuoco e la loro manovra per raggiungere almeno una finestra di ciascuna di dette unità immobiliari.

#### **Art. V-2-3 SICUREZZA DAL FULMINE**

Gli edifici dovranno essere concepiti in modo che, qualora siano colpiti dal fulmine, non ne consegua un danno corporale per l'utente e un eventuale incendio con velocità di propagazione che comporti gravi difficoltà di estinzione.

Le Aziende e le lavorazioni incluse nell'elenco dell'art.36/a del D.P.R. n° 547 del 27/4/1955 saranno soggette all'installazione di impianti parafulmine e ai prescritti controlli periodici dei VV.FF. secondo le disposizioni ministeriali in materia.

In genere anche nelle altre costruzioni, soggette o no all'obbligo di adozione di impianti per la protezione dai fulmini, si osserveranno le seguenti disposizioni precauzionali:

- tutte le masse metalliche delle coperture dovranno essere collegate con una discesa a terra;
- sarà conveniente moltiplicare i punti parafulmine nelle coperture collegandoli a terra con un conduttore;
- se la copertura o l'ossatura dell'edificio sono metalliche o in c.a., si dovrà operare il loro collegamento a terra come quello di un parafulmine;
- sarà vietata per le prese di terra di un impianto parafulmine la utilizzazione di:
  - ◆ prese di terra utilizzate per altro uso (installazioni elettriche, telefoniche ecc.),
  - ◆ tubazioni che servano al passaggio di gas o di liquidi infiammabili;
- negli edifici in cui esistano già sistemi di scarico della corrente del fulmine (coperture metalliche e discese d'acqua, ferramenta di copertura e pilastri in c.a., strutture metalliche ecc.) sarà necessario completare l'installazione attraverso una messa a terra corretta e proteggere o allontanare dalle discese di fulmine le masse e canalizzazioni metalliche;
- saranno vietati i seguenti procedimenti che aumenterebbero la resistenza della presa e porterebbero alla sua distruzione:
  - ◆ impiego di perd-fluides immerso nell'acqua di un pozzo di falda o corso d'acqua,
  - ◆ uso di un filo d'acqua per mantenere umido il terreno di una presa a terra.

**Art. V-2-4    PROTEZIONI CONTRO INCIDENTI DA CADUTA O DA URTO**

Gli edifici dovranno poter garantire al massimo gli utenti, nell'adempimento normale e abituale delle loro attività, dai rischi di incidenti, cadute, ferite ed abrasioni.

Negli interventi edilizi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni o indicazioni:

- A. Le finestre (escluse quelle del piano terreno non emergente per più di 30 cm., quelle aperte su balconi e terrazzi) dovranno essere provviste di una protezione e di un elemento interno d'appoggio posti ad almeno 1 mt. dal pavimento;
- B. Le ringhiere e i parapetti di balconi, terrazzi, ballatoi, muri di sostegno praticabili nella parte superiore, dovranno avere altezza non inferiore a mt. 1,10 riducibile a mt. 0,80 se il parapetto ha uno spessore superiore a cm. 50.

Inoltre:

- non dovranno essere ciechi per permettere la vista ai bambini e alle persone sulle sedie a rotelle;
- dovranno essere eseguiti in modo da non essere scalabili, attraversabili e sfondabili per urto accidentale;
- non dovranno avere elementi terminali appuntiti o essere costituiti in tutto o in parte da filo spinato: norme queste richieste anche per le recinzioni

C. Le ringhiere delle scale saranno costituite:

- da un parapetto di protezione verso il vuoto di almeno 1 mt. di altezza,
- un corrimano per adulti corrente all'altezza di cm. 90, di sezione adeguata ad assicurare la prensilità e senza soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa e la successiva,
- un corrimano sussidiario posto all'altezza di 50 - 60 cm. qualora il traffico predominante sia costituito da bambini: accorgimento consigliabile anche quando tale traffico si presuma soltanto notevole;
- un corrimano contro parete quando le rampe abbiano larghezza superiore a mt. 1,80: in tal caso il corrimano a parete dovrà prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

D. Nell'interno degli edifici:

- non dovranno esistere ostacoli a pavimento e ostacoli nella circolazione verticale ed orizzontale ad altezza uomo (altezza circa mt. 2,20);
- al di sotto dell'altezza d'uomo non dovranno presentarsi parti taglienti, punte acuminate, superfici abrasive ecc.;
- le superfici vetrate non dovranno poter costituire pericolo per le persone (porte a vetro non segnalate, effetti di specchi ecc.);
- i pavimenti dovranno presentare un sufficiente grado di antislittamento;
- gli impianti bagno e doccia dovranno essere dotati di dispositivi (appoggi, maniglie ecc.) atti ad impedire le cadute dovute alle superfici scivolose.

**E. All'esterno degli edifici:**

- Per garantire la sicurezza delle operazioni di manutenzione delle pareti verticali esterne degli immobili collettivi a più piani dovranno prevedersi nella parte alta dei ganci di servizio con opportuna resistenza al fine di permettere la posa di impalcature volanti, piattaforme ecc.: potranno altresì, per le periodiche operazioni di lavaggio di ampie superfici vetrate, essere previste apposite scale mobili scorrevoli o altri idonei accorgimenti;
- le coperture non orizzontali dovranno essere dotate di dispositivi antinfortunistici, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla manutenzione: nel caso di particolari forti pendenze potranno essere richieste barriere continue di contenimento;
- la copertura di intercapedini dovrà essere realizzata con materiali e strutture che diano sufficiente garanzia per la resistenza all'usura e, se assoggettata al pubblico transito, dovrà resistere ad un carico di 1000 Kg/mq:  
detta copertura, se prevista per assolvere direttamente anche a funzioni di aerazione, dovrà avere vuoti tra barra e barra non superiori a 12 mm.;
- sui prospetti fronteggianti spazi pubblici dovranno essere osservate le norme previste all'art. III-4-9 relative agli aggetti architettonici fissi, alle tende, ed elementi accessori di arredo esterno e ai serramenti e ai serramenti con apertura verso l'esterno.

**F. Una sufficiente illuminazione naturale o artificiale dovrà essere assicurata agli spazi comuni interni destinati alla circolazione**

L'illuminazione degli accessi, delle rampe delle scale e degli spazi comuni in genere dovrà essere prevista anche per il periodo notturno.

I locali aperti al pubblico dovranno disporre di una illuminazione artificiale d'emergenza funzionante anche durante eventuali interruzioni dell'energia elettrica di rete.

**Art. V-2-5 SICUREZZA NELL'USO DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti degli edifici dovranno assicurare che siano nulli, con uso normale e prudente, i rischi di folgorazione, asfissia, esplosione e ustione nonché i rischi meccanici.

Eventuali gravi rischi, che possano, al limite, causare la morte o una infermità permanente grave, dovranno essere denunciati all'utenza, chiaramente localizzati ed individuabili e non raggiungibili da bambini anche con operazioni di qualche difficoltà. In particolare si raccomandano le seguenti indicazioni:

- gli impianti elettrici e di telecomunicazione dovranno far riferimento alle norme CEI; pur non considerandole "pericolo grave" e quindi da proibire, le prese raggiungibili da bambini saranno di preferenza del tipo di sicurezza oppure, meglio ancora, saranno interessate da un voltaggio inferiore che garantisca l'incolumità;
  - si garantirà la sicurezza degli impianti con l'isolamento, la protezione a terra ed opportuni salvavita;
- nelle stanze da bagno sprovviste di apertura diretta esterna con finestra sarà proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- gli impianti e i relativi dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici dovranno essere progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose;
- ascensori e montacarichi dovranno sottostare alle norme generali di costruzione, installazione e funzionamento concernenti la sicurezza;
- la temperatura superficiale interna delle parti riscaldate non dovrà superare i limiti compatibili con il benessere delle persone.



## Regolamento Edilizio

- I contenitori di gas in bombole dovranno essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione: la tubazione fissa di collegamento con i punti di utilizzazione del gas sarà metallica, preferibilmente in rame, priva di giunzioni, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso e protetta nell'attraversamento dei muri da una guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori inoltre dovranno essere protetti da eventuali manomissioni.

**Art. V-2-6 NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA**

In relazione al disposto dell'art. 2 della legge 25/11/1965 n° 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi in tutti i Comuni del territorio della Repubblica è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche contenute negli articoli 3 e 4 della legge stessa che riguardano:

- tipo di strutture da adottare negli edifici pubblici e privati con sette o più piani entro e fuori terra,
- divieto di costruzione su particolari terreni,
- criteri d'esecuzione delle fondazioni
- muri di fondazione,
- murature in elevazione,
- proibizione di creare strutture fuori terra che diano luogo a spinte,
- travi in ferro dei solai,
- cordoli in c.a.
- incastro dei solai in c.a. nei cordoli,
- osservanza delle norme di legge per i materiali di costruzione,
- divieto di modifiche ad edifici non rispondenti ai regolamenti edilizi vigenti per strutture ed altezze.

**Art. V-2-7 RINVIO A LEGGI PARTICOLARI**

Oltre alle norme del presente R.E. in quanto applicabili, dovranno sottostare a specifiche regolamentazioni dettate da leggi apposite, alcune particolari destinazioni d'uso e particolari elementi costitutivi degli edifici quali:

- ascensori e montacarichi,
- parafulmini e messa a terra,
- impianti termici,
- autorimesse e officine,
- depositi di materiali infiammabili,
- alberghi, pensioni e complessi ricettivi in genere,
- edifici collettivi,
- caserme,
- edifici pregevoli,
- biblioteche, musei e gallerie,
- locali di pubblico spettacolo,
- scuole,
- collegi,
- ospedali e case di cura,
- macelli e mattatoi,

- fabbricati ad uso industriale e commerciale,
- impianti sportivi,
- impianti di risalita a fune.

**CAPO 3°****PROTEZIONI IGIENICO EDILIZIE****Art. V-3-1 ISOLAMENTO DALL' UMIDITÀ**

Gli edifici dovranno essere isolati dall'umidità del suolo e difesi dalle infiltrazioni di acque atmosferiche mentre nei locali non si dovranno avere condensazioni e tracce permanenti di umidità.

- a) I muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati dovranno essere protetti dalle infiltrazioni provenienti dal terreno mediante intercapedini aerate e collegate alla rete di drenaggio, oppure mediante idonea impermeabilizzazione delle murature, o con strati isolanti sulle superfici o con opportuni additivi nei getti di calcestruzzo.  
Per impedire la diffusione dell'umidità per capillarità verranno inserite nelle nuove costruzioni stratificazioni impermeabili continue tra le fondazioni e le strutture in elevazione, oppure, nelle costruzioni esistenti, verranno adottati opportuni dispositivi.  
I locali abitabili dovranno avere il piano di calpestio protetto dal terreno, quando questo sia immediatamente sottostante, adottando intercapedini aerate o vespai di opportuno spessore con isolamento in entrambi i casi mediante uno strato impermeabile.
- b) Le coperture piane saranno protette da idonee impermeabilizzazioni ed eseguite con le necessarie pendenze per convogliare l'acqua ai punti di smaltimento.
- c) L'ultimo piano abitato sarà isolato dal manto di copertura del tetto mediante sottotetto o mediante intercapedini aerate per evitare fenomeni di gelo e disgelo della massa nevosa a contatto con il manto stesso; il fenomeno sarà ulteriormente ridotto con opportuni fermeve.
- d) Le coperture di sottotetti abitabili e le coperture piane impermeabilizzate, saranno munite di opportune barriere al vapore.
- e) Le superfici verticali esterne, che, per orientamento o per particolari condizioni meteorologiche, possono impregnarsi dell'umidità esterna, saranno sottoposte a trattamenti idrofughi.

L'abitabilità dei locali rimane condizionata al tenore di umidità dei locali stessi ed è considerato umido un locale che, mantenuto ermeticamente chiuso per cinque ore, presenti aria con umidità relativa superiore del 5 % a quella dell'aria esterna a parità di temperatura.

**Art. V-3-2 ISOLAMENTO TERMICO E CONTENIMENTO ENERGETICO**

*I consumi di energia negli uffici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono regolati dalle norme del titolo II della legge 9 gennaio 1991, n. 10.*

*Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del predetto titolo II è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.*

*I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'art. 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.*

*Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.*

*Ai fini di cui al precedente comma 4 e secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 1, della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.*

*Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.*

*La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia.*

### **Art. V-3-3 ISOLAMENTO ACUSTICO**

I locali abitabili delle nuove costruzioni o degli edifici sottoposti a sostanziale ristrutturazione, di tipo plurifamiliare o collettivo, dovranno essere progettati e realizzati in modo che:

1. siano adeguatamente protetti dai rumori prodotti al loro esterno: i livelli acustici massimi L2 ammissibili nei locali sono precisati nell'allegato 7 e verranno, in sede di collaudo, valutati in forma mediata tra una misurazione al centro del vano a mt. 1 dal pavimento e altre due in posizioni non adiacenti alle pareti (la misurazione verrà effettuata con le finestre chiuse e con gli oscuramenti chiusi per le camere da letto e aperti per gli altri locali); nello stesso Allegato è precisato il potere fonoisolante richiesto per le strutture di separazione in funzione di un determinato livello di pressione sonora esterna L1 originato da una fonte di rumore;
2. siano protetti dal rumore di calpestio prodotto nei locali sovrastanti: la verifica prestazionale potrà essere effettuata con un generatore del livello di rumore di calpestio rispondente alle prescrizioni ISO/DIS 140.

Il livello massimo ammesso nel locale da isolare sarà:

- per le camere da letto di 60 dB diurni e di 50 dB notturni
- per altri locali di 74 dB
- per locali didattici scolastici di 68 dB

3. i tempi di riverberazione siano:

- 1 sec. nei locali comuni con funzioni connettive (scale, corridoi ecc.),
- ½ sec. in tutti gli altri locali
- in funzione del volume dell'ambiente negli edifici scolastici: i valori sono previsti nei diagrammi allegati al D.M. 18/12/75;

4. il livello sonoro degli eventuali rumori da essi prodotti e diffusi negli edifici circostanti o in altre parti dell'edificio non superi i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi: pertanto livelli sonori L1, superiori ai valori stabiliti per le fonti di rumore previste nella verifica di cui al precedente punto 1, dovranno essere adeguatamente smorzati; in particolare le attività produttive, industriali o artigianali, e quelle commerciali, indipendenti o inserite in edifici aventi

## Regolamento Edilizio

anche altre destinazioni d'uso, per il conseguimento della preventiva autorizzazione o concessione comunale, dovranno:

- dimostrare di poter contenere entro i suddetti limiti i livelli di rumorosità nei confronti delle costruzioni vicine o adiacenti,
- adottare tutti gli accorgimenti tecnici per attenuare il livello di rumorosità nell'ambiente di lavoro contenendolo entro i limiti tollerabili da parte del personale addetto alla lavorazione.

Inoltre:

5. il livello di rumore degli impianti di riscaldamento non dovrà superare i 36 dB;

6. il livello di rumore degli scarichi idraulici non dovrà superare:

- i 40 dB se a funzionamento continuo,
- i 50 dB se a funzionamento discontinuo;

7. il livello di rumore degli ascensori non dovrà superare i 40 dB.

Per quanto concerne ogni altra valutazione ed il collaudo dei requisiti fonici negli edifici e per quanto non espressamente menzionato nel presente articolo varranno:

- le specifiche disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. n° 3.150 del 22/5/67 completata successivamente con il D.M. 18/12/75 modificato con successivo D.M. 13/9/77 e riguardanti l'edilizia scolastica;
- le disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. n° 1.769 del 30/4/66 per le costruzioni edilizie in genere e quelle residenziali in particolare.

**CAPO 4°****IMPIANTI TECNOLOGICI****Art. V-4-1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**a) Approvvigionamento

Tutti gli edifici pubblici e privati dovranno essere approvvigionati di acqua riconosciuta pura e potabile e in quantità adeguata alle esigenze vitali ed alla attività delle persone che vi dimorano o vi lavorano.

Chi intenderà utilizzare con impianti fissi acqua di sottosuolo o di sorgente, dovrà farne pervenire domanda all'Autorità Comunale, corredandola degli opportuni dati e disegni della località di captazione, illustrando i metodi di distribuzione e utilizzazione, e allegando i necessari nulla osta dell'Ufficio Igiene.

Sarà comunque vietato eseguire collegamenti diretti fra tali impianti privati e la rete dell'acquedotto pubblico.

Nessuna abitazione potrà essere dichiarata abitabile o concessa in locazione se non si trovi nelle condizioni di cui al comma primo.

Gli edifici ad uso di abitazione si intenderanno regolarmente approvvigionati quando, a mezzo della rete di distribuzione domestica, l'acqua potabile raggiunga tutti i piani con possibilità di erogazione continua, a sufficiente pressione ed in quantità non inferiore ai 150300 litri per giorno per persona.

Nel caso di edifici ad utilizzazione a carattere non continuativo, come uffici, laboratori, scuole e simili, la dotazione minima di acqua potabile sarà almeno di 50 litri giornalieri per persona.

b) Distribuzione

Nelle case di abitazione le colonne montanti, per numero e portata, saranno adeguate alla possibilità di distribuzione di acqua a tutte le latrine, cucine e servizi di doccia o bagno esistenti nella casa.

Nella loro struttura e consistenza, dette colonne dovranno rendere agevole l'allacciamento delle condotte particolari

I tubi che conducono l'acqua potabile all'interno delle case dovranno:

- essere di ferro zincato o di altro materiale il cui uso non sia vietato da specifiche norme contenute in leggi vigenti o emanate dal Ministero della Sanità;
- essere collocati in modo che sia facile verificare i guasti mediante l'inserimento di opportune saracinesche di interruzione.

I contatori generali degli edifici dovranno essere interni ai fabbricati e comunque facilmente accessibili e leggibili da parte degli addetti comunali.

**Art. V-4-2 CONDOTTI DI SCARICO**

Sarà vietato immettere i condotti di acquai, bagni, orinatoi e di qualsiasi altro liquido nei tubi di scarico delle grondaie.

Tutti gli apparecchi sanitari e di cucina dovranno essere singolarmente forniti di ottimo sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere più facile le riparazioni.

Le condutture dovranno essere di materiale impermeabile a perfetta tenuta e potranno convogliare i liquidi nel tubo di scarico delle latrine.

Nei tratti non ispezionabili di una certa lunghezza i tubi dovranno essere protetti da un secondo tubo esterno in un solo pezzo di diametro maggiore di almeno un centimetro di quello del tubo protetto.

Sarà fatta eccezione per i casi nei quali possa provvedersi altrimenti, ma in modo soddisfacente a giudizio del Comune.

**Art. V-4-3 SCARICO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE**

Gli scarichi pubblici e privati sono regolamentati dalla legge 10/05/1976 n° 319 e dovranno osservare le disposizioni regionali e le presenti norme.

Le richieste di concessione per nuovi insediamenti residenziali, commerciali, sanitari, artigianali, industriali, agricoli ecc., o di semplice autorizzazione ad eseguire scarichi di acque di rifiuto, dovranno essere corredate dal relativo schema di smaltimento e, se richiesto dalla normativa vigente, da tutti gli ulteriori elaborati tecnici che precisino i sistemi di depurazione e il grado di abbattimento dei singoli componenti inquinanti.

**a) Scarico dei liquami**

Le acque di rifiuto dovranno essere scaricate mediante condutture inattaccabili dai liquami ed eseguite a perfetta tenuta con idonei sifoni idraulici e sufficienti ispezioni.

Nell'interno degli edifici le colonne verticali e i collettori suborizzontali dovranno tenersi isolati dai muri, e, se inseriti in appositi vani, dovranno essere facilmente ispezionabili e riparabili.

Non potranno attraversare allo scoperto locali abitabili o adibiti a magazzini di generi alimentari o a laboratori di qualsiasi specie.

Le condutture e le fognature private di raccolta dei materiali luridi dei fabbricati dovranno essere tenute separate fino all'immissione nella fognatura pubblica, da quelle predisposte per lo scarico delle acque pluviali.

L'allacciamento alle fognature pubbliche dovrà essere effettuato con l'interposizione di un sifone intercettatore a perfetta chiusura idraulica posto al di fuori della sede stradale.

La rete di ventilazione sfogherà a cielo libero al di sopra delle coperture dell'edificio.

Non saranno ammessi sfiati sulle pareti dell'edificio e nei sottotetti.

**b) Scarico delle acque meteoriche**

I pluviali dovranno convogliare tutte le acque meteoriche che, scorrendo sulle coperture degli edifici, saranno raccolte da canali di gronda di sufficiente ampiezza. Il numero e la sezione dei pluviali dovranno essere proporzionati alla superficie della copertura servita ad avere comunque un diametro minimo di 80 mm.

pluviali di norma saranno esterni al perimetro del fabbricato e nel tratto inferiore, per un altezza

di almeno 2,50, saranno in acciaio o in ghisa o altro materiale di analoga resistenza agli urti.

I collettori orizzontali di scarico, dimensionati secondo la pendenza, il regime pluviometrico e l'area servita, saranno collegati o al terminale della rete sanitaria o direttamente alla fognatura comunale o a pozzi perdenti di adeguata capacità o a canali appropriati.

La rete dovrà infine essere dotata di ispezioni in tutti i punti di gomito o di deviazione.

c) Smaltimento delle acque bianche e nere

I collettori di scarico delle sole acque sanitarie o misti (nei tratti terminali che convogliano sia le acque provenienti dall'impianto sanitario sia le acque piovane), dimensionati secondo le unità di scarico e secondo l'eventuale area di raccolta della pioggia, si immetteranno nella fognatura comunale.

L'immissione sarà regolata dalle norme della legge 10/05/1976 n° 319 e dalla relativa normativa regionale d'integrazione, la quale potrà delimitare le zone dove sia ammesso lo smaltimento dei liquami nel suolo e nel sottosuolo.

d) Fosse settiche o bacini di chiarificazione

Le fosse settiche si adotteranno:

- nelle zone in cui, con normativa regionale d'applicazione della legge statale 10/05/1976 n° 319, sia ammesso lo smaltimento dei liquami nel suolo e nel sottosuolo;
- nei casi in cui sia richiesta una preventiva depurazione delle acque di scarico prima dell'immissione nella fognatura pubblica o nei corsi d'acqua.

Requisiti e criteri d'esecuzione

Le fosse settiche dovranno:

- avere una camera di chiarificazione e una camera dei fanghi dimensionate in base al numero delle persone servite;
- essere poste a distanza non inferiore a mt. 1,50 dalle costruzioni;
- essere circondate da terreno argilloso ben compresso di almeno cm. 50 di spessore;
- essere a tenuta d'acqua e munite di coperchio a perfetta tenuta per evitare odori, contagi o incidenti;
- essere coperte con uno strato di terra di almeno cm. 40 per il mantenimento del necessario calore interno;
- essere pulite almeno una volta all'anno.

Qualora il materiale liquido, che fluisce dalla fossa settica, possa essere disperso nel terreno, esso dovrà:

- passare in una camera di distribuzione;
- essere successivamente immesso in una rete perdente con uno sviluppo ed una ramificazione proporzionati al numero delle persone servite e dipendenti dal tipo di terreno.

La rete perdente dovrà:

- essere sempre fuori dal versante d'impluvio di sorgenti d'acqua;
- essere possibilmente disposta in un versante soleggiato;



## Regolamento Edilizio

- avere le ramificazioni parallele alle curve di livello.

Il limo, per il suo esaurimento o la sua essiccazione al fine di una utilizzazione fertilizzante, dovrà essere convogliato o portato in una fossa superficiale che sarà:

- coperta con tavole e terra;
- sufficientemente ampia;
- a valle di pozzi o sorgenti d'acqua.

Nelle fosse settiche si immetteranno soltanto le acque luride; pertanto, qualora si adottino fosse settiche, l'impianto igienico sanitario dell'edificio dovrà:

- avere una rete di scarico degli apparecchi per le acque luride;
- una seconda rete indipendente per le acque meteoriche e le acque non contenenti sostanze fecali o mescolate a detersivi non biodegradabili e nocivi al funzionamento delle fosse settiche: questa rete sarà smaltita e dispersa in modo autonomo;
- uno scarico indipendente dei lavelli delle cucine, il quale, previo passaggio in un idoneo pozzetto condensa grasso, sarà convogliato nella seconda rete di dispersione.

Le tubazioni, salvo quelle per la ramificazione disperdente, non potranno essere eseguite con tubi di cemento o fibrocemento normale.

**Art. V-4-4 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Per le condizioni climatiche del Comune gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, che prevedano locali considerati abitabili a norma dell'art. III-3-1, e/o locali accessori a servizio sussidiario dei precedenti, dovranno essere dotati di impianti di riscaldamento secondo quanto previsto dal D.M. della Sanità 5/07/1975 art. 4.

*Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.*

*Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, valgono le norme della legge 9 gennaio 1991, n. 10.*

**Art. V-4-5 CANNE FUMARIE E D'ESALAZIONE**

*I fabbricati destinati ad abitazione e quelli destinati ad azienda alberghiera, al commercio ed agli uffici dovranno essere serviti da canne fumarie in modo da permettere un riscaldamento autonomo di tutti i vani. Per ogni mq 100 di locali o, in ogni caso, per ogni unità d'immobile, vi è l'obbligo di provvedere ad una canna fumaria.*

Tutte le canne dovranno essere in materiali inalterabili, a perfetta tenuta, impermeabili all'umidità e, se fumarie, incombustibili.

Dovranno inoltre essere prolungate al di sopra della copertura dell'edificio e terminare con idonee teste di camino.

Le canne fumarie dovranno essere prolungate fino al pavimento del più basso locale servito e dovranno essere dotate di sportello terminale e di cassetta interna asportabile per la raccolta dei residui della combustione.

Allorquando un condotto di fumo o vapore o aria calda dovesse attraversare o passare vicino a sostanze combustibili dovrà essere isolato con una controcanna, che costituisca intercapedine aerata o con idoneo materiale isolante.

Sarà vietata la costruzione di canne di camino nei muri adiacenti a fienili e a depositi di materiali combustibili.

a) nelle abitazioni come minimo sono richieste nel locale cucina:

- una canna di esalazione del diametro minimo interno di cm. 10, se la cucina è direttamente aerata, e con sezione di mq. 0,09, se la cucina non è direttamente aerata, come previsto all'art. III-3-5;
- una canna fumaria dimensionata in base all'altezza e alla potenzialità del focolare e comunque con un diametro non inferiore a cm. 15.

Nei suddetti condotti non saranno consentite successive immissioni da altri locali, a meno che vengano adottate particolari canne multiple che assicurino un perfetto tiraggio ed impediscano la diffusione di odori e fumi in altri locali.

b) I camini degli impianti termici dovranno corrispondere alle norme del Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966 n° 615.

**Art. V-4-6 RIFIUTI SOLIDI**

I fabbricati nuovi e quelli con più di 4 alloggi previsti in interventi di recupero dovranno disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei sacchi o dei recipienti di raccolta dei rifiuti solidi.

Detto locale o manufatto sarà posto al Piano terreno e dovrà essere di aspetto decoroso, defilato rispetto agli ingressi, opportunamente aerato e con accesso anche dall'esterno; dovrà inoltre essere protetto dagli animali ed eseguito con pavimentazione facilmente lavabile.

Non saranno consentite canne verticali di scarico ai singoli piani.

**CAPO 5°**

**REQUISITI ECOLOGICI**

**Art. V-5-1 IGIENE DELLE ACQUE, DEI SUOLI, DELL'ATMOSFERA**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

# **PARTE VI**

# **LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE**

**Art. VI-0     DISPOSIZIONI GENERALI**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VI-1     TERRENI DI NATURA INEDIFICABILE**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VI-2     TERRENI IN PENDENZA**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VI-3     TERRENI SOTTOPOSTI A LIMITAZIONI D'INTERESSE GENERALE**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VI-4     TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLI PAESAGISTICI ARCHEOLOGICI E  
STORICO-AMBIENTALI**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VI-5     TERRENI IGIENICAMENTE NON IDONEI ALL'EDIFICAZIONE**

Un terreno non potrà essere dichiarato fabbricabile se non presenta regolari canali di fognatura delle acque luride e meteoriche, nonché i mezzi di difesa dall'eventuale invasione di acque superficiali e di sottosuolo.

In particolare non sarà consentita l'edificazione, salvo opportune opere di sistemazione:

- a) su terreni la cui superficie sia interessata da ristagni d'acqua;
- b) su terreni che si trovino ad un livello uguale o più basso di quello di corsi d'acqua o bacini acquei vicini nei quali si immettano le acque meteoriche e quelle di rifiuto o luride; l'eventuale edificazione sarà tollerata soltanto con la previsione di un efficiente rialzo del livello del terreno;
- c) su terreni periodicamente soggetti ad allagamenti o esposti all'invasione delle acque per movimenti dell'acqua sotterranea: per procedere ad una eventuale edificazione si dovrà munire il terreno di sufficiente drenaggio o provvedere diversamente perché l'acqua non entri nei locali sotterranei o terreni.

E' fatto l'obbligo di adottare provvedimenti valevoli ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e ad impedire le infiltrazioni di acqua nei locali terreni attraverso i muri di fondazione ed il pavimento dei locali stessi.

Inoltre non sarà parimenti consentita l'edificazione se non a determinate condizioni:

- d) su terreni già adibiti a deposito di immondizie, letame, sostanze putrescibili o materiale comunque inquinante:  
l'edificazione sarà tuttavia ammessa previa rimozione completa dei suddetti strati di deposito o risanamento del sottosuolo con procedimenti che, a giudizio-*del Sanitario designato dall'U.S.L.*, verranno ritenuti idonei;
- e) sui terreni precedentemente adibiti a cimitero: l'edificazione sarà ammessa dopo 15 anni dalla data di soppressione del cimitero stesso, previo diligente dissodamento per la profondità di mt. 2

## Regolamento Edilizio

con raccolta scrupolosa delle ossa (art. 98 D.P. 21/10/75 n° 803).

**Art. VI-6 AREE DI RISPETTO DEI MANUFATTI****A. STRADE**

—Per quanto non disciplinato dalle disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, come modificato dal decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 360, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, come modificato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147, nonché dalle disposizioni del P.R.G.C., le distanze da osservare sono precisate nella tabella n. 8 allegata al presente Regolamento edilizio.

Le fasce di rispetto saranno normalmente riservate alla realizzazione di corsie di servizio, ad ampliamento delle carreggiate esistenti o previste: in attesa potranno essere destinate a parcheggio pubblico, percorsi pedonali e ciclabili oltreché a sistemazioni a verde ad attrezzature di servizio stradale.

Nelle fasce di rispetto sarà consentita la realizzazione di opere a servizio della strada (con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione), di canalizzazioni dei servizi e le sistemazioni viarie per le immissioni laterali nella strada.

Nell'Allegato 10 sono riportate a titolo esemplificativo le opere la cui realizzazione sarà ammissibile nelle fasce di rispetto stradale.

**Art. VI-7 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE SOTTOPOSTE A LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

# **PARTE VII**

## **IGIENE DELLE COSTRUZIONI**

**Art. VII-1 ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VII-2 DICHIARAZIONE D' INABITABILITÀ**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VII-3 CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VII-4 INTERVENTI IN EDIFICI ESISTENTI**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VII-5 DOCUMENTAZIONE ATTA A DIMOSTRARE I REQUISITI DI SALUBRITÀ DEI FABBRICATI**

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, demolire, variare le destinazioni d'uso esistenti, ovvero compiere qualunque lavoro che interessi la fognatura domestica o l'approvvigionamento idrico dovrà corredare la domanda con la prescritta documentazione progettuale dalla quale dovrà risultare :

- a) la destinazione d'uso di tutti i locali;
- b) la natura, le caratteristiche e l'uso precedente del suolo su cui sorge o deve sorgere l'edificio;
- c) l'indicazione dei rapporti di illuminazione nei singoli vani;
- d) gli ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
- e) ubicazione delle canne fumarie;
- f) ubicazione del pozzo ove l'approvvigionamento idrico non avvenga a mezzo di acquedotto;
- g) sistema di allontanamento e smaltimento dei rifiuti liquidi;
- h) ubicazione e caratteristiche tecniche della rete di fognature per le acque bianche e nere (sfilatoi, pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte);
- i) sistema di smaltimento dei rifiuti solidi con disegni relativi all'impianto di raccolta delle immondizie che dovrà essere conforme alle disposizioni del presente regolamento;
- l) indicazione dei materiali da impiegare;
- m) ubicazione degli alberi ad alto fusto esistenti;
- n) esauriente documentazione, in caso di edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, ovvero destinati a deposito o magazzino, ad attrezzature scolastiche, sportive, di pubblico spettacolo, sanitario, ecc. sulla destinazione d'uso, sulle attività e sugli impianti da installare e la loro ubicazione e funzionalità



# **PARTE VIII**

# **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**Art. VIII-1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

**Art. VIII-2 STRADE**

A. CLASSIFICAZIONE (*soppresso in fase di approvazione*).

B. DISPOSIZIONI E CONDIZIONI GENERALI PER L' AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE O DI USO PUBBLICO

—Il tracciato dovrà essere eseguito secondo le indicazioni della Pubblica Amministrazione, che potrà imporre soluzioni anche più gravose rispetto a quella linea di allacciamento più breve, quando ciò si renda opportuno per il più razionale sviluppo delle infrastrutture in rapporto alle esigenze pubbliche della sicurezza, delle previsioni di sviluppo urbanistico della zona, del coordinamento dell'opera con gli altri impianti primari e sociali.

Facendo eccezione per le opere di semplice allacciamento, il tracciato delle strade residenziali dovrà essere rigorosamente conforme alle prescrizioni del P.R.G.: la Pubblica Amministrazione sarà cioè vincolata, nella determinazione del tracciato, a stabilire quello più conforme al sistema di viabilità previsto nel P.R.G. e non quello che, comunque, consenta il collegamento con il sistema di viabilità già funzionante.

Quando le strade realizzate da privati vengono gravate di servitù di passaggio a favore di altri insediamenti esistenti o previsti, il relativo costo verrà dedotto dagli oneri di urbanizzazione secondo le percentuali previste dalle norme regionali, purché la strada sia ceduta in proprietà al Comune. (1)

Sarà infine facoltà dell'Amministrazione Comunale, previo parere del C.C., fornire o richiedere ai proprietari di una zona di nuova edificazione il progetto della strada interessante la zona stessa.

(1) circ. Uff. Reg. di Urbanistica del 6/3/78 paragrafo C4.

C. DEFINIZIONI DEGLI ELEMENTI STRADALI

*(soppresso in fase di approvazione).*

D. NORME DI ESECUZIONE

1. Le autostrade e le strade statali (cat. A-B-C) sono eseguite in base alle norme ed ai criteri dello Stato e degli Enti statali preposti alla loro costruzione.
2. Le strade regionali e quelle comunali costituenti la viabilità principale sono eseguite in base ai criteri adottati dal competente Ufficio Regionale dei LL.PP. e alle previsioni del P.R.G.C.

## Regolamento Edilizio

3. Le strade comunali e private costituenti la viabilità secondaria dovranno:

- a) offrire garanzia di rapido e completo smaltimento delle acque meteoriche realizzabile con:
- pavimentazione impermeabile, facilmente pulibile, antisdrucchiolevole (saranno ammessi materiali di pavimentazione di tipo diverso se le condizioni contestuali lo richiedono: zone agricole, villaggi di interesse ambientale ecc.);
  - cunette per lo scarico delle acque,
  - caditoie collegate con tubazioni interrato per il convogliamento delle acque meteoriche alla fognatura principale ove esistente,
  - cunettoni doppi di raccordo tra la strada principale e la strada secondaria quando questa si innesta a monte in discesa;
- b) essere realizzate predisponendo le necessarie canalizzazioni per lo smaltimento delle acque di rifiuto degli edifici da servire e per l'allacciamento all'acquedotto pubblico nonché per i collegamenti telefonici ed elettrici;
- c) prevedere eventuali muri di sostegno o controriva o sottoscarpa in pietra o in c.a.o. calcestruzzo rivestiti in pietra naturale: a giudizio della C.E. potranno essere ammessi muri in calcestruzzo a vista eseguiti con elementi prefabbricati;
- d) essere completate con una adeguata illuminazione (con pozzetti e canalizzazioni per il collegamento elettrico) quando la strada debba servire a più di 4 unità immobiliari.

In particolare:

a) le strade residenziali pubbliche avranno:

- carreggiata veicolare con dimensione minima di mt. 5,
- pendenza normalmente contenuta nel 7% : in tratti limitati e per particolari situazioni di difficoltà connesse all'andamento altimetrico o ad altri motivi non superabili e comunque riconosciute valide dalla Commissione Edilizia comunale, potranno essere adottate pendenze superiori, con un massimo del 18%.
- raggi di curvatura minimi in asse di mt. 9,
- marciapiedi di larghezza non inferiore a mt. 1,50,
- opportune alberature

b) le strade di servizio avranno:

- carreggiata veicolare con larghezza minima di mt. 3,50,
- pendenza *non superiore al 12%*, saranno ammesse pendenze superiori sino ad un massimo del 18% in tratti limitati e per particolari situazioni di difficoltà connesse all'a'damento altimetrico o altri motivi non superabili e comunque riconosciute valide dalla C.E.C.;
- raggi minimi di curvatura di mt. 7 in asse,
- piazzuola d'innesto nella maglia della viabilità pubblica realizzata in piano o con pendenza contenuta entro il 5 % per almeno 5 mt. e visibilità assicurata sui due lati,
- piazzuola terminale d'inversione di marcia dovrà avere le dimensioni in cui possa iscriversi un cerchio di m. 7 di diametro.
- tracciato tale da arrecare il minor danno possibile alle preesistenze ambientali riducendo al minimo scavi, sbancamenti e riporti.

4) le strade interpoderali avranno:

- carreggiata non inferiore a mt. 4,
- pendenza, piazzuola d'innesto e terminale come prescritto per le suddette strade di servizio.

5) le strade pedonali avranno una larghezza minima di mt. 2.6) le strade private avranno:

- carreggiata minima di mt. 3,50,
- pavimentazione impermeabile,
- muri di sostegno e pendenza come per le altre strade di servizio, pendenze sino ad un massimo del 18%,
- innesto nella rete viabile con piazzuola come previsto per le altre strade di servizio o con cancello arretrato realizzato secondo le prescrizioni dell'art. III-5-9.

7) Muri di sostegno delle strade

I muri di sostegno dovranno avere andamento parallelo all'asse stradale e non sporgere in alcun punto oltre il piede della scarpata del terreno da sostenere.

La loro struttura e dimensioni dovranno essere tali da resistere alla spinta delle terre e dei sovraccarichi da cui possono essere sollecitati. Dovranno avere il paramento esterno inclinato di 1/10 o di 1/20, essere forniti delle apposite feritoie e muniti posteriormente, per tutta la loro altezza, di sassaia di almeno cm. 40 di spessore.

Dovranno essere non più alti del piano del terreno che dovranno sostenere.

Oltre la faccia vista non potranno essere posti corpi aggettati di nessun genere.

8) Diramazione ed accessi

Gli accessi ai fondi ed ai fabbricati dovranno staccarsi a perfetto livello dal ciglio stradale, lasciando inalterata la banchina per pendenza ed inclinazione.

La zona di banchina in corrispondenza dell'accesso e la zona dell'accesso stesso, fino al prossimo fabbricato o fino alla distanza di mt. 30 dovrà essere regolarmente massiciata, consolidata e mantenuta sempre senza fango a cura e spese del concessionario.

Il ciglio stradale in corrispondenza dell'accesso dovrà essere invariabilmente fissato con solido cordonato in pietra od in muratura.

Le imposte di chiusura degli accessi dovranno essere apribili solo verso l'interno.

Tali imposte dovranno di regola essere situate seguendo la linea della chiusura e mai a distanza dal ciglio inferiore alla minima prescritta con gli arretramenti stabiliti all'art. III-5-9.

Gli accessi dovranno essere sistemati in modo non solo da raccogliere e scaricare fuori della sede stradale acque della carreggiata, ma anche di impedire che altre acque vengano riversate sulla strada.

Negli accessi a livello dovrà essere formata una cunetta esterna al ciglio stradale opportunamente selciata e lastricata.

Negli accessi in salita, oltre la costruzione della cunetta di cui sopra, dovranno essere raccolte e scaricate in fossette lateralmente all'accesso le acque dell'accesso stesso.

9) Chiaviche e tombini

## Regolamento Edilizio

La luce del manufatto dovrà essere tale da lasciare libero corso delle acque che si convogliano nel fosso stradale in epoca di ridotte e prolungate piogge, senza dar luogo a rigurgiti o tracimazioni e senza provocare ristagni, rinterri, ecc. Le dimensioni della luce del manufatto saranno prescritte dall'Amministrazione concedente.

Le testate, qualunque sia la struttura del manufatto, dovranno essere verticali e fatte in muratura o calcestruzzo. Esse dovranno essere portate fino al ciglio della strada da cui si impigliano e terminare al piano del ciglio stesso.

La platea del manufatto sarà lastricata completamente.

Il piano carreggiabile del ponticello sarà a perfetto livello del piano del ciglio stradale quando la campagna prossima è pure allo stesso livello od è più bassa, seguirà invece l'inclinazione della banchina stradale quando la campagna è più elevata. In ogni caso il ciglio e la banchina stradale dovranno restare inalterati per inclinazione e pendenza.

Per i manufatti attraversanti la strada, l'attraversamento dovrà essere fatto, di regola, normalmente all'asse stradale.

Le dimensioni delle varie parti del manufatto e la loro struttura saranno tali da poter resistere alle spinte laterali ed a qualunque carico che possa transitare sulla strada.

L'estradosso del manufatto sarà situato a cm. 60 almeno al disotto del piano stradale in ogni suo punto.

La sua costruzione dovrà essere fatta in due o più riprese in modo da lasciare sempre libera al transito la metà della sezione stradale.

Il concessionario dovrà ripristinare la carreggiata stradale, fornirla di ottimo materiale in quantità sufficiente e mantenerla fino a completo assodamento da accertarsi dal personale d'ufficio.

Lo spurgo del fosso stradale, in corrispondenza al ponticello, è sempre a carico del concessionario. Egli dovrà eseguirlo a semplice richiesta fatta per lettera dall'Amministrazione concedente, la quale resta autorizzata, senza altra difficoltà, ad effettuarlo d'ufficio, a danno dello stesso quando esso non vi abbia ottemperato, nel termine che nella lettera stessa gli verrà prefisso.

### **Art. VIII-3 RETE IDRICA**

#### **A. DEFINIZIONE**

Per rete idrica si intende l'insieme delle tubazioni pubbliche per l'adduzione delle acque potabili dalle sorgenti e la loro distribuzione nel territorio comunale.

#### **B. REQUISITI**

L'acquedotto pubblico o di uso pubblico, ove non destinato esclusivamente ad usi industriali, dovrà captare acque sorgive, sotterranee o superficiali, dichiarate potabili ai sensi delle norme vigenti.

Dovrà disporre di idonee opere di captazione e di protezione atte a preservare la potabilità delle acque.

Dovrà essere adeguato a soddisfare i fabbisogni degli insediamenti esistenti già allacciati o da allacciare e degli insediamenti per i quali è richiesto il rilascio della concessione.

La rete di distribuzione dovrà garantire la costante potabilità dell'acqua ed essere inattaccabile da agenti esterni.

Essa dovrà sopportare con ampi margini di sicurezza la pressione dell'acqua prevista dai calcoli.

I giunti e le condutture dovranno garantire una perfetta tenuta pneumatica.

La profondità delle condutture interrato sarà tale da garantirle dal gelo e dalle deformazioni indotte dai carichi mobili transitanti sulle strade.

## **Art. VIII-4 FOGNATURE**

### **A. DEFINIZIONE**

Per fognatura si intende l'insieme delle reti pubbliche di scarico delle acque nere e delle acque piovane e predisposte a servizio degli insediamenti esistenti o da realizzare su territorio comunale.

### **B. REQUISITI**

La rete fognante dovrà poter smaltire le acque reflue di ogni tipo interessanti il territorio nei momenti di massima affluenza.

Dovrà inoltre presentare una struttura idonea a servire sia gli insediamenti esistenti già allacciati o da allacciare sia agli insediamenti previsti.

La rete fognante potrà essere eseguita con:

- 1) sistema unitario: se sarà prevista la confluenza negli stessi canali di tutti i tipi di liquami con allacciamenti lungo il percorso;
- 2) sistema separato: se le acque pluviali e quelle nere contenenti i liquami verranno raccolte in canali separati.

Le acque da immettere nella rete fognante potranno essere classificate in:

- acque pluviali provenienti da coperture di edifici o da strade, piazze, cortili;
- acque di rifiuto di fontane o abbeveratoi per il bestiame;
- acque di rifiuto di pubblici lavatoi;
- acque di rifiuto delle abitazioni;
- escrementi umani e liquami animali;
- acque industriali e/o artigianali di rifiuto.

A seconda del tipo di acqua immessa nella rete fognante si dovrà prevedere al termine delle condutture un idoneo impianto di depurazione.

In sede di rilascio della concessione edilizia potrà essere richiesto un impianto di depurazione preventiva prima dell'immissione nella rete pubblica.

Le canalizzazioni dovranno:

- avere pendenze piuttosto accentuate ed in ogni caso non inferiori all'1,5 per mille;
- essere eseguite in materiali inattaccabili da agenti interni eventualmente presenti nelle acque e da agenti esterni;

## Regolamento Edilizio

- essere adagiati su letti di posa in calcestruzzo con rinfianchi sempre in calcestruzzo dorato a 200 Kg/m;
- avere giunti sigillati;
- essere a sezione ovoidale quando il diametro richiesto è superiore a cm. 100;
- essere corredate di pozzi di ispezione distanti non più di 50 mt., dotati di chiusura con griglia a tenuta di tipo pesante, ed eseguiti all'interno in cemento con angoli e fondo arrotondati;
- essere altresì dotate di camerette di cacciata alle testate dei singoli tronchi con sifoni autoadescanti per il prelievo dell'acqua di lavaggio, e di scaricatori di piena.

Il dimensionamento della rete fognante sarà effettuato in base alla pendenza prevista sulla base delle seguenti prescrizioni:

- acque meteoriche: da determinare in ragione della superficie di terreno resa impermeabile, tenuto conto delle massime precipitazioni nella zona;
- acque di rifiuto di edifici ad uso abitativo o commerciale: 300 litri al giorno ogni 80 mc. di costruzione;
- acque di rifiuto di edifici ad uso industriale e artigiano: da determinare in relazione al tipo ed al volume della produzione cui l'edificio è destinato. Tali acque dovranno subire prima della loro immissione nella fognatura pubblica, un trattamento di depurazione, a carico degli interessati, per raggiungere limiti di accettabilità stabiliti dalla Amministrazione Regionale.

### C. ALLACCIAMENTI

La costruzione della rete primaria della fognatura è riservata al Comune, tranne nel caso in cui il P.R.G. venga attuato attraverso *piani urbanistici di dettaglio*.

## Art. VIII-5 **DISTRIBUZIONE DELLA ENERGIA ELETTRICA**

### A. DEFINIZIONE

Per rete di distribuzione dell'energia elettrica si intende quella a diretto servizio degli insediamenti, per gli usi domestici e produttivi.

**B. REQUISITI**

La rete di distribuzione dovrà soddisfare alle richieste di energia per:

- l'illuminazione domestica;
- per gli usi degli elettrodomestici d'uso corrente;
- per il funzionamento delle apparecchiature tecnologiche degli edifici (impianti di riscaldamento, pompe, ascensori ecc.);
- per usi commerciali, artigianali e industriali.

La rete di distribuzione sarà preferibilmente posta nel sottosuolo lungo le strade residenziali. In tale caso:

- le linee a bassa tensione dovranno correre a distanza di mt. 0,60 dal filo di fabbricazione e ad una profondità di mt. 0,90;
- le linee a media tensione ad una distanza di mt. 2,40 ad una profondità di mt. 1,50;
- le cabine di trasformazione saranno, ove possibile, incorporate nei fabbricati.

**Art. VIII-6 PUBBLICA ILLUMINAZIONE****A. FINALITÀ**

La P.I. ha lo scopo di permettere a tutti gli utenti della strada di circolare di notte con il massimo di sicurezza e comfort.

**B. REQUISITI**

Dovrà essere impedito l'abbagliamento provocato dai centri luminosi.

La scelta del tipo di sorgente luminosa e della sua potenza sarà delimitata da una serie di fattori:

- importanza del traffico;
- presenza di zone verdi e di alberature;
- carattere della strada (commerciale, residenziale, di campagna ecc.);
- caratteristiche del fondo stradale;
- presenza di dossi, curve, rettilinei;
- tipo e dimensione dell'insediamento (per case isolate o per piccoli insediamenti la P.I. potrà essere ridotta al minimo).

**C. CARATTERISTICHE**

Nelle zone di interesse storico ambientale e nei vecchi nuclei l'illuminazione dovrà di norma essere realizzata mediante lampade a braccio o lampioni di bassa altezza, con esclusione di ogni sospensione, fari o lampade fluorescenti.

Nelle altre zone si dovrà parimenti nella scelta dei sostegni dei centri luminosi tener conto dei requisiti ambientali e delle visuali prospettiche che verranno compromesse con la loro installazione.

In ogni caso si dovrà tendere a eliminare il numero dei centri luminosi e dei sostegni per



favorirne l'integrazione nell'ambiente.

I sostegni saranno arretrati rispetto alle corsie veicolari ed ubicati di norma nelle fasce verdi o sul filo di fabbricazione, e sempre all'esterno delle curve.

## **Art. VIII-7 SPAZI PUBBLICI DI SOSTA E PARCHEGGIO**

### **A. DEFINIZIONE**

Si considerano spazi pubblici di sosta e parcheggio quelle aree accessibili liberamente dalle strade pubbliche o d'uso pubblico ed espressamente destinate dal P.R.G. o ~~dagli strumenti urbanistici esecutivi dai piani urbanistici di dettaglio.~~

### **B. REQUISITI**

Poiché la sosta avviene con una circolazione in atto, si dovranno consentire le operazioni di uscita ed accesso al veicolo garantendo l'incolumità del conducente.

Le aree di parcheggio dovranno essere situate al di fuori della circolazione veicolare.

Si dovrà consentire un facilità di accesso e di manovra alle aree di parcheggio in relazione alle scelte di organizzazione urbanistica previste dall'Amministrazione Pubblica.

La pavimentazione delle aree di parcheggio dovrà essere facilmente pulibile, antiscivolo e igienicamente sana.

Si dovranno tenere presenti le norme fruibili, specie per gli handicappati e, comunque, dovranno essere messe in atto misure tali da garantire specie nei parcheggi un'adeguata sicurezza e spazio di manovra per il salire e scendere dai veicoli da parte di handicappati, come previsto dall'art. III-5-2 e III-5-3 per i parcheggi privati.

Le aree di parcheggio in più dovranno essere appositamente alberate per l'attenuazione dell'insolazione estiva e per un migliore inserimento ambientale.

Gli spazi di parcheggio e di manovra, le strade d'accesso e le rampe avranno le caratteristiche previste all'art. III-5-2 e III-5-3 per i parcheggi privati.

### **C. CONDIZIONI PER L' EDIFICABILITÀ**

L'area destinata dallo strumento urbanistico a parcheggio pubblico può essere utilizzata nel sottosuolo dal proprietario purché esso realizzi il previsto parcheggio pubblico dismettendolo al Comune.

Se lo strumento urbanistico in adiacenza alle zone A prevede anche un sottostante servizio di autorimesse, una speciale convenzione regolerà i rapporti tra proprietari, Comune e abitanti della zona.

## **Art. VIII-8 SPAZI PUBBLICI DI VERDE ATTREZZATO**

### **A. DEFINIZIONE**

Regolamento Edilizio

Sono le aree pubbliche che in base all'art. 3 del D.M. 2/4/68 n° 1444 dovranno essere attrezzate a parco, gioco e sport e dimensionate secondo quanto disposto *dal P.R.G.C.*.

**B. REQUISITI**

Gli spazi di verde attrezzato dovranno avere, salvo prescrizioni particolari, le seguenti caratteristiche:

- ubicazione soleggiata, panoramica, riparata dai venti;
- valorizzazione delle alberature esistenti e integrazione con piantagioni principalmente di flora locale, con una pianta ogni 50/100 mq. mediamente;
- gioco dei bambini con tutte quelle attrezzature che si rendono necessarie per soddisfare il requisito di vita all'aperto;
- spazio pianeggiante per giochi organizzati;
- passaggi pedonali con pavimentazione permanente;
- assenza di attraversamenti pericolosi;
- nucleo elementare verde con gioco bimbi;

In particolare quest'ultimo dovrà essere situato a diretto contatto visivo degli insediamenti.

**Art. VIII-9 EDIFICI ED IMPIANTI DESTINATI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO**

*Articolo soppresso in fase di approvazione.*

# **PARTE IX**

# **DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. IX-1 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 62 del testo unico della L.C.P. "marzo 1934 n° 383, entra in vigore dopo l'approvazione ~~disposta con Decreto Regionale da parte della Giunta regionale~~ e dopo la prescritta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, sostituendo ogni altra precedente regolamentazione comunale in materia.

**Art. IX-2 APPLICABILITÀ DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento tutte le concessioni ed autorizzazioni dovranno essere rilasciate in base alle disposizioni qui contenute, anche se le pratiche relative saranno già state presentate in precedenza all'esame degli Uffici Comunali.

**ALLEGATO I QUADRO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI O NON SOGGETTI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE****1 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ONEROSA****A. Con oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione****B. Con soli oneri di urbanizzazione**

nuova edificazione non convenzionata a) nuova edilizia abitativa convenzionata (art. 7 L. 10)

a) interventi di recupero non convenzionati in case plurifamiliari, con o senza ampliamento b) interventi convenzionati di recupero abitativo in case plurifamiliari con ampliamento delle superfici utili e/o mutamento delle destinazioni d'uso (art. 7 L. 10)

b) interventi non convenzionati di recupero in case unifamiliari con ampliamento del 20% c) interventi non convenzionati di recupero in case unifamiliari con ampliamento delle superfici utili di calpestio del 20% e/o originato da eventuale mutamento della destinazione d'uso originaria (art. 7 L. 10)

c) costruzioni ed impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 10 L. 10)

d) costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali ed artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi: sarà però compreso anche un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove non siano alterate le caratteristiche (art. 10 L. 10 e precisazioni contenute nella delibera del Consiglio regionale n. 208 del 4 aprile 1979)

e) nuove costruzioni o interventi di recupero o impianti per attività agricole comprendenti ogni opera destinata all'allevamento del bestiame di qualsiasi specie, compresi gli animali da cortile nonché quelle destinate a ricovero derrate e attrezzature agricole e alla trasformazione, non industriale, dei prodotti agricoli (delibera del Consiglio regionale n. 208 del 4 aprile 1979)

f) opere di proprietà dello Stato (art. 9g L. 10)

NOTE • Gli interventi compresi nelle categorie della “nuova edificazione” e nel “recupero” sono precisati all'art. III-1-6 del R.E.

• Gli edifici unifamiliari sono definiti all'art. III-1-1/D del R.E. e l'unifamillarità dovrà essere verificata prima e dopo l'intervento

**ALLEGATO I QUADRO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI O NON SOGGETTI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE****1 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ONEROSA****C. Con concorso negli oneri di urbanizzazione    A. Con sola quota di contributo sul costo di costruzione**

- a) opere da eseguirsi nell'ambito di piani di lottizzazione convenzionati, approvati prima del 28 gennaio 1977 ai sensi dell'art. 8 L. 765 del 6 agosto 1967; restano fermi gli oneri di urbanizzazione convenzionata (art. 18 L. 10)
- b) interventi convenzionati di recupero in case plurifamiliari senza aumento delle utili di calpestio e senza mutamento delle destinazioni d'uso (art. 9 L. 10)

- NOTE
- Gli interventi compresi nelle categorie della “nuova edificazione” e nel “recupero” sono precisati all'art. III-1-6 del R.E.
  - Gli edifici unifamiliari sono definiti all'art. III-1-1/D del R.E. e l'unifamiliarietà dovrà essere verificata prima e dopo l'intervento

**ALLEGATO I QUADRO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI O NON SOGGETTI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE****2 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE NON ONEROSA**

## SINGOLI INTERVENTI

- i) interventi di ristrutturazione per risanamento e adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e di fruibilità, comportanti modifiche interne ed esterne con nuovi volumi tecnici (art. 9e L. 10)
- l) interventi di risanamento conservativo per il consolidamento statico di notevoli elementi strutturali interni e/o esterni (art. 9e L. 10)
- c) interventi di recupero in edifici unifamiliari con eventuale ampliamento non superiore al 20% (art. 9 L. 10) m) demolizione totale o parziale senza ricostruzione sostitutiva
- d) locali per ricovero automezzi di aziende commerciali e dei relativi dipendenti (delibera del Consiglio regionale n. 208 del 4 aprile 1979) n) ampliamento in elevazione (art. III-1-9/23 1°c del R.E.) per adeguamento delle altezze nette dei piani abitativi esistenti ai minimi di legge
- e) edifici rustici non precisati al p.to B/e da realizzare in funzione della conduzione di un fondo agricolo; residenze in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 4/f della L.R. n. 49 del 28 luglio 1978; (art. 5 L.R. n. 11 del 2 marzo 1979 a perfezionamento dell'art. 9a L. 10) interventi di infrastrutturazione del territorio agricolo; strade interpoderali e consortili, acquedotti, pozzi, rete elettrica, ecc. (artt. 9a e 9f L. 10) o) parziale ricostruzione della stessa unità immobiliare per demolizione richiesta da dissesti statici
- f) impianti, attrezzature, opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (art. 9f L. 10) p) trasformazione d'uso di aree libere con variazione di classi di destinazione
- g) opere di urbanizzazione, anche eseguite da privati, in attuazione di strumenti urbanistici (art. 9f L. 10) q) serre bioclimatiche per la captazione dell'energia solare realizzate in aderenza a fabbricati o inserite nel fabbricato stesso o ottenute dal recupero di logge esistenti
- h) opere da realizzare in attuazione di forme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità (art. 9g L. 10) r) chiusure vetrate di logge esistenti al fine di migliorare l'isolamento termico dei vani interni
- i) s) serre di coltura non rientranti nei limiti 4/d delle opere non soggette a concessione o autorizzazione (analoghe agli edifici del punto 2/e)



**ALLEGATO 1 QUADRO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI O NON SOGGETTI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

**3 OPERE SOGGETTE A SEMPLICE AUTORIZZAZIONE 4 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

*Allegato soppresso in fase di approvazione.*

**ALLEGATO 3A INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

INTERVENTI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	ESEGUIBILI	SENZA	PREVENTIVA	SEGNALAZIONE
--------------------------------------------	------------	-------	------------	--------------

Orientativamente rientrano nella definizione i seguenti interventi:

1. internamente alle abitazioni:

- costruzione e rifacimento di tinteggiature, intonaci, pavimenti, rivestimenti, controsoffittature, pianerottoli e gradini, canne fumarie, ringhiere, vespai;
- inserimento e sostituzione di infissi, soglie, davanzali, tappezzerie, carte da parati;
- inserimento, risanamento e sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;

2. esternamente alle abitazioni, con l'impiego di uguali materiali e colori ed il mantenimento delle stesse caratteristiche formali:

- rifacimento di tinteggiature, intonaci, rivestimenti, pianerottoli e gradini, teste di camino, pavimentazioni;
- rifacimento del manto di copertura e sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- rifacimento di pavimentazioni e sostituzione di impermeabilizzazioni su coperture piane;

3. riparazione, rinnovamento e sostituzione di elementi d'uso corrente costituenti gli impianti tecnologici:

- funi di ascensori, rubinetti, saracinesche, valvole, interruttori, pompe, elementi radianti, ecc.

4. integrazione degli impianti tecnologici con l'installazione di ulteriori elementi:

- box doccia, depuratori e dolcificatori acqua potabile, boiler, salvavita, valvole, pompe, vasi d'espansione, caldaie, punti luce, ecc.

**ALLEGATO 3B INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA****INTERVENTI DI MANUTENZIONE EDILIZIA**

Orientativamente rientrano nella definizione i seguenti interventi:

- rifacimento e sostituzione, esternamente alle abitazioni, di tinteggiature, intonaci, rivestimenti, pianerottoli e gradini, teste di camino, pavimentazioni, infissi, ringhiere, frontalini, gronde, pluviali, soglie, davanzali, recinzioni, impermeabilizzazioni e pavimentazioni di coperture piane, con l'impiego di materiali e colori diversi e la modificazione delle caratteristiche formali precedenti;
- rifacimento della struttura di copertura del tetto, senza modificare le quote d'imposta;
- inserimento e sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- demolizione, costruzione e ricostruzione di tramezzi interni;
- creazione, chiusura e modificazione di aperture;
- consolidamento e ripristino di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale, balconate;
- inserimento di nuovi servizi igienici ed adeguamento dei locali alle norme igienico-sanitarie vigenti;
- installazione, integrazione, rinnovamento e sostituzione di impianti tecnologici (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, riscaldamento, aerazione, gas, ascensore, montacarichi, ecc.).

**ALLEGATO 3C INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

*Allegato soppresso in fase di approvazione.*

ALLEGATO 4		MINIMI DI ALTEZZA nei locali (in m.)					
CATEGORIA	Destinazione	Min. fisso	Min. variabile con l'altitudine s.l.m			Min. in interventi di recupero	
			< 300 m	> 300 m < 1100 m	> 1100 m	in Zone A	in edifici vincolati con L.1089 del 01/06/39
<b>A - Locali abitabili</b>	<b>Residenziale:</b>		2,70	2,55	2,40	2,20	esistente
	soggiorno						
	pranzo						
	camere da letto						
	cucina						
	<b>Alberghiera:</b>						
	camere		2,70	2,55	2,40	2,20	
	locali comuni ( bar, ristorante, hall, sale )		3,00	2,80	2,70	2,50	
	cucine	2,70				2,50	
	<b>Direzionale:</b>						
	uffici, studi, sale per attività socio - culturali, ecc.		2,70	2,55	2,40		
	<b>Commerciale:</b>						
	negozi di vendita		2,70	2,55	2,40	2,50	
	esercizi pubblici fuori terra <sup>1</sup>		3,00	2,80	2,70	2,50	
	<b>Scolastica</b>	Regolata per i singoli locali dalle specifiche norme del D.M. 18/12/75					
<b>Produttiva:</b>							
laboratori, officine, magazzini con permanenza prolungata delle persone		3,00	2,80	2,80			
<b>Artigianale di servizio</b>		3,00	2,80	2,70	2,50		
<b>Locali accessori o di servizio</b>	Servizi e disimpegni	2,40				2,20	
	Scale, ripostigli, magazzini, lavanderie	2,40				2,20	
	Cantine, autorimesse private	2,20					
	Centrali termiche, disimpegni di autorimesse, autorimesse pubbliche	2,50					

<sup>1</sup> Per i locali caratteristici fuori terra o interrati e con particolari strutture architettoniche, possono essere ammesse altezze minori nel rispetto di quanto precisato all art. III -3 -6



<b>ALLEGATO 5</b>		<b>SUPERFICI E CUBATURE MINIME dei locali</b>				
DESTINAZIONI	min. fisso	min. variabile con l'altitudine s.l.m.			min. in interventi di recupero	
		< 600 m	>600 m <1100 m	>1100 m	in zone A	in edifici vincolati con L.1089 1/7/39
		<b>SUPERFICI MINIME NETTE ( in MQ )</b>				
<b>ABITAZIONI :</b>						esistente
- alloggi monostanza 1 p		28				
- alloggi monostanza 2 p		38				
- per abitante e per non più di 4 componenti		14				
- per abitante per ogni componente oltre i primi quattro		10				
- soggiorno obbligatorio		14				
camere a 1 letto - camere a 2 letti		9 14			7,50 11,50	
<b>ALBERGHI :</b>						
- camere a 1 letto		9			7,50	
- camere a 2 letti		14			11,50	
<b>EDILIZIA SCOLASTICA</b>		regolata da specifiche norme del D.M. 18/12/75				
<b>ACCESSORI :</b>						
- centrale termica		6				
- disimpegno centrale termica		2				
		<b>CUBATURE MINIME NETTE ( in MC )</b>				
<b>ALBERGHI :</b>						
- camere a 1 letto			23	22	21	
- camere a 2 letti			40	37	34	
<b>CASE PER FERIE :</b>						

- cub. compl. per persona		14	13	12		
OSTELLI PER LA GIOVENTU'	12					
avv.: tutte le caratteristiche dimensionali dovranno risultare evidenti sugli elaborati di progetto						



<b>ALLEGATO 9</b>	<b>DETTAGLIO ELEMENTI PROGETTUALI RICHIESTI NELLA TABELLA ALLEGATA AGLI ELABORATI GRAFICI</b>
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Abbrev.	Elementi	Quantità		Riferimenti		
		Ammessa o Richiesta	Prevista	R.E. Art.	N.T.A. Art.	Tabelle di zona
	Zona d'Intervento					Si
Sf	Superficie fondiaria mq			III-2-1 A		
Au	Area di utilizzazione mq			III-2-1 C III-2-10		
i	Densità edilizia mc/mq			III-2-2 A		Si
i max	Densità edilizia max nell'area di utilizzazione mc/mq			III-2-2 B III-2-10		
V=i•Sf	Volumetria mc			III-2-3 III-1-6		
ab	Abitanti previsti			III-2-4		
	Rapporto di copertura			III-2-1 D		Si
Ac	Area coperta mq			III-1-3 A		
Npn	Numero dei piani normali n.			III-1-4 A		Si
Npt	Numero dei piani totali n.			III-1-4 B		Si
H	Altezza max dell'edificio mt			III-1-5 A		Si
Hg	Altezza max in gronda mt			III-1-5 B		Si
Hp	Altezza max di prospetto	N	mt	III-1-5 C		Si
		S	mt			Si
		E	mt			
		O	mt			
Dc	Distanza dai confini ½ Hp	min	mt	III-1-7		Si
		N	mt			
		S	mt			
		E	mt			
Dt	Distanza dai fabbricati		mt	III-1-7 B C D		
	Unità immobiliari n.					
	Aree verdi mq			III-5-4		Si
	Area a parcheggio mq			III-5-2		Si
	Autorimesse n.			III-5-1		

**ALLEGATO 10 OPERE AMMISSIBILI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Nelle fasce stradali saranno ammesse a titolo precario le seguenti opere:

- parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- sostegni di linee elettriche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- metanodotti, gasdotti;
- recinzioni, anche in muratura di altezza non superiore a mt. 3;
- strade di servizio dell'edificazione o di raccordo ai vari innesti viari o a servizio delle opere consentite nella fascia stessa;
- strutture d'accesso alle proprietà;