



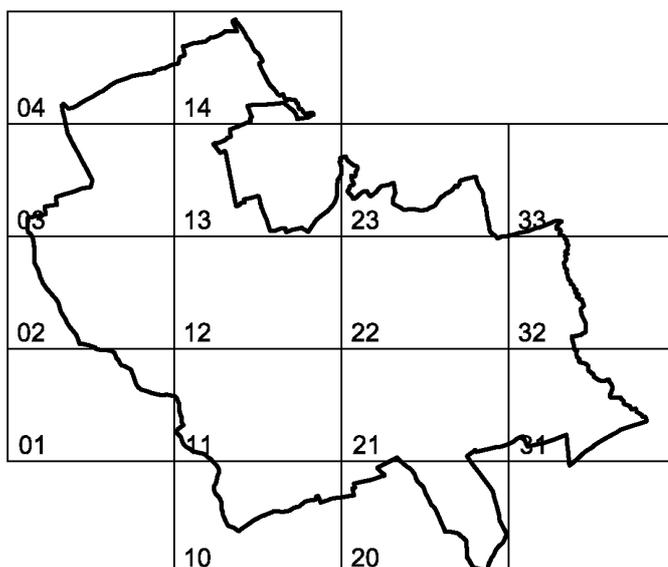
Comune di *Nogara*  
Provincia di Verona

Via Falcone - Ronellino, 1 C.A.P. 37054 - Tel. 0442/88377 - Fax 0442/513375

**P.R.G.**

**AGGIORNAMENTO**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**



Visto: IL SINDACO

Visto: IL SEGRETARIO

Allegato alla determinazione

n° **35** del **04.03.2006**

Il progettista

Arch. Massimo Vincenzi

**COMUNE DI NOGARA**

3° Settore (Tecnico - Urbanistico-Ambientale)

**- UFFICIO DI PIANO -**

Collaboratori: Geom. Antonello Scipioni

File: G:\Settore 3\3 - URBANISTICA\VARIANTI\VARIANTI 2006\Variante\_3\_2006

0.	Premessa	4
1.	Tipi di intervento	5
1.1.	Interventi sugli edifici esistenti	5
1.1.1.	Interventi di manutenzione ordinaria	6
1.1.2.	Interventi di manutenzione straordinaria	7
1.1.3.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	9
1.1.4.	Interventi di ristrutturazione edilizia	11
1.1.5.	Interventi per modifiche interne	13
1.1.6.	Interventi di demolizione	13
1.1.7.	Interventi per pertinenze di edifici	13
1.1.8.	Interventi di ampliamento	13
1.2.	Interventi per edifici futuri	13
1.2.1.	Interventi di nuova costruzione	13
1.3.	Interventi che non riguardano gli edifici	13
1.3.1.	Interventi di movimento di terra	14
1.3.2.	Interventi per opere di urbanizzazione	14
1.3.3.	Interventi per recinzioni	14
1.3.4.	Interventi di occupazione del suolo	14
1.3.5.	Interventi pubblicitari e di arredo urbano	14
1.4.	Varianti	15
2.	Tipi di procedure	16
2.0.	I soggetti delle procedure	16
2.0.1.	La commissione edilizia	16
2.1.	La concessione edilizia	18
2.2.	L'autorizzazione edilizia	19
2.3.	La dichiarazione di inizio attività	20
2.4.	La preliminare valutazione	21
2.5.	Il certificato di destinazione urbanistica	22
3.	Collegamenti tra interventi e procedure	23
4.	Elaborati tecnici	25
4.1.	Estratti e certificati	25
4.1.1.	Estratto delle condizioni urbanistiche	25
4.1.2.	Planimetria di insieme dello stato di fatto	25
4.1.3.	Certificazione della proprietà	25
4.1.4.	Certificazioni relative agli interventi in aree rurali	26
4.2.	Rilievo dello stato di fatto	26
4.2.1.	Documentazione fotografica	26
4.2.2.	Planimetria generale dello stato di fatto	26
4.2.3.	Profili dello stato di fatto	26
4.2.4.	Piante degli edifici esistenti	26
4.2.5.	Sezioni degli edifici esistenti	26
4.2.6.	Prospetti degli edifici esistenti	27
4.3.	Relazioni e computi dello stato di fatto	27
4.3.1.	Relazione storica	27
4.3.2.	Dati metrici dello stato di fatto	27
4.4.	Elaborati del progetto	27
4.4.1.	Simulazione volumetrica	27
4.4.2.	Planimetria generale del progetto	27
4.4.3.	Profili del progetto	28
4.4.4.	Piante degli edifici progettati	28
4.4.5.	Sezioni degli edifici progettati	28
4.4.6.	Prospetti degli edifici progettati	28

4.4.7.	Dettagli costruttivi	28
4.5.	Relazioni e computi del progetto	28
4.5.1.	Relazione generale del progetto	28
4.5.2.	Dati metrici del progetto	28
5.	Collegamenti tra interventi ed elaborati	29
6.	Condotta dei lavori	33
6.1.	Atti preliminari all'inizio dei lavori	33
6.1.1.	Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia	33
6.1.2.	Ritiro dell'atto di concessione o autorizzazione	33
6.2.	Inizio dei lavori	34
6.3.	Esecuzione dei lavori	35
6.3.1.	Condotta generale del cantiere	35
6.3.2.	Scavi e demolizioni	35
6.3.3.	Reperimenti archeologici e storici	36
6.4.	Ultimazione dei lavori	36
6.4.1.	Certificato di abitabilità o agibilità	37
6.5.	Vigilanza sulle costruzioni	37
6.5.1.	Sanzioni	38
6.5.2.	Tolleranze	39
7.	Norme relative all'edificazione	40
7.1.	Decoro degli edifici e degli spazi di pertinenza	40
7.2.	Autorimesse e posti per auto	40
7.3.	Cortili, chiostrine e cavedi	41
7.4.	Aggetti su suolo pubblico	42
7.5.	Illuminazione dei locali sotterranei	42
7.6.	Sovrastrutture varie	42
7.7.	Recinzioni	42
7.8.	Alberature	43
7.9.	Coperture	43
7.10.	Marciapiedi	43
8.	Requisiti degli edifici	44
8.0.	Premessa	44
8.1.	Assenza di emissione di sostanze nocive	45
8.2.	Qualità dell'aria	45
8.3.	Approvvigionamento di acqua per uso potabile	46
8.4.	Smaltimento delle acque domestiche e industriali	46
8.5.	Smaltimento delle acque meteoriche	47
8.6.	Illuminazione diurna naturale diretta	47
8.6.1.	Spazi per la residenza	47
8.6.2.	Spazi ad uso diverso dalla residenza	48
8.7.	Temperatura dell'aria interna	48
8.8.	Temperatura superficiale interna	49
8.9.	Ricambi di aria degli spazi interni	49
8.9.1.	Spazi per la residenza	49
8.9.2.	Spazi ad uso diverso dalla residenza	50
8.10.	Umidità relativa	50
8.11.	Isolamento acustico	50
8.12.	Disponibilità di spazi minimi	51
8.12.1.	Altezze minime	51
8.12.2.	Aree di pavimento ed altri dati metrici minimi	52
8.12.3.	Dotazioni minime ed altri requisiti distributivi	52
9.	Impianti tecnologici	54

9.1.	Impianto di distribuzione dell'energia elettrica	54
9.2.	Impianto di distribuzione dell'acqua potabile	54
9.3.	Impianto di raccolta ed allontanamento delle acque piovane	54
9.4.	Impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami	55
9.5.	Impianto di trasporto verticale delle persone e delle cose	55
9.6.	Impianto di distribuzione dei combustibili	55
9.7.	Impianto antincendio e di protezione dai fulmini	55
9.8.	Impianto di riscaldamento	56

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### 0. Premessa

Le norme del regolamento edilizio si applicano sull'intero territorio comunale, e quindi indipendentemente dalla zona omogenea di piano regolatore generale nella quale l'intervento ricade.

Il regolamento edilizio disciplina:

1. il tipo di permesso comunale necessario in ragione del tipo di intervento progettato;
2. la procedura per il suo conseguimento;
3. gli adempimenti amministrativi precedenti l'esecuzione degli interventi edilizi;
4. l'esecuzione ed il collaudo delle opere;
5. la vigilanza sugli interventi;
6. le caratteristiche e le norme tecniche generali dei diversi tipi di intervento.

L'articolato che segue è concepito in modo da potersi adattare senza necessità di modifiche particolarmente profonde, né di iter burocratici particolarmente complicati, ad eventuali variazioni del quadro normativo di riferimento regionale e statale.

Esso è stato anche ridotto alle minime prescrizioni necessarie, con l'intento di fornire uno strumento di facile consultazione, ma sufficientemente completo da non comportare, né da parte dei servizi tecnici comunali, né da parte dei privati, la gravosa consultazione parallela di un'eccessiva quantità di altre norme.

Il regolamento edilizio è formato dalle seguenti parti:

1. tipi di intervento,
2. tipi di procedure,
3. collegamenti tra interventi e procedure,
4. elaborati tecnici,
5. collegamenti tra interventi ed elaborati,
6. condotta dei lavori,
7. norme relative all'edificazione,
8. requisiti degli edifici,
9. impianti tecnologici.

## 1. Tipi di intervento

### 1.1. Interventi sugli edifici esistenti

Ai fini della precisa individuazione dei diversi tipi di intervento sugli edifici esistenti si premettono le definizioni dei seguenti termini:

1. destinazione d'uso e cambio della stessa,
2. dati metrici e geometrici,
3. impianto distributivo,
4. strutture verticali,
5. strutture orizzontali,
6. coperture,
7. aperture verso l'esterno,
8. impianti tecnologici,
9. elementi decorativi e le finiture.

Per *destinazione d'uso* si intende l'insieme delle funzioni che si svolgono all'interno degli spazi dell'edificio.

Si classificano le seguenti categorie di destinazione d'uso:

1. residenza normale, nella quale sono comprese anche tutte le funzioni a diretto complemento di essa, come autorimesse, depositi, spazi comuni di edifici condominiali e simili;
2. residenza speciale, che è quella destinata ad utenti temporanei (come gli alberghi) o a convivenze e comunità (come i collegi, i convitti, i conventi);
3. produttiva primaria, cioè tutte le funzioni connesse al settore produttivo dell'agricoltura, compresi gli spazi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
4. produttiva secondaria, cioè tutte le funzioni connesse ai settori produttivi dell'industria e dell'artigianato, compresi gli spazi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
5. produttiva terziaria, e cioè tutte le funzioni connesse ai settori produttivi del commercio non direttamente collegato alla produzione e dei servizi.

Si definisce *cambio della destinazione d'uso* il passaggio da una all'altra delle categorie sopra definite, ma non lo spostamento dell'uso nell'ambito della stessa categoria.

Per *dati metrici e geometrici* si intendono le misure (*dati metrici*) e la forma (*dati geometrici*) dell'insieme di un edificio, ma non, salvo esplicite indicazioni contrarie, la misura e la forma delle sue singole parti, che potrebbero anche variare senza che vari l'insieme.

Per *impianto distributivo* si intende il modo con cui è disposta la sequenza degli spazi interni di un edificio; sono compresi nell'impianto distributivo anche gli elementi che ne garantiscono il funzionamento, come le porte ed altre aperture interne, i collegamenti orizzontali (androni, corridoi, ballatoi e simili) e quelli verticali (scale, rampe e simili).

Per quanto riguarda gli ascensori, che pure possono essere considerati elementi del sistema distributivo, essi sono trattati nell'ambito del carattere *impianti tecnici* definito successivamente in questo paragrafo.

Per *strutture verticali* si intendono gli elementi portanti dell'edificio (di regola muri e pilastri) destinati a scaricare a terra i pesi permanenti ed accidentali di esso.

Per *strutture orizzontali* si intendono gli elementi destinati a convogliare sulle strutture verticali i pesi permanenti ed accidentali dell'edificio, e cioè solai di pavimento e di copertura, travi ed architravi, archi e simili, sia appoggiati che a sbalzo.

Per *coperture* si intendono solamente i manti sovrapposti ai solai di copertura (che sono invece *strutture orizzontali*).

Per *aperture verso l'esterno* si intendono porte e finestre destinate all'accesso all'interno dell'edificio, alla illuminazione ed alla ventilazione naturali dei suoi spazi interni; esse sono sempre visibili da spazi esterni pubblici o privati "a cielo aperto".

Per *impianti tecnologici* si intendono le attrezzature tecnologiche necessarie per l'agibilità ed il comfort dell'edificio e anche gli spazi dell'edificio destinati a contenerle, come centrali termiche, locali contatori, bagni, locali igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

Per *elementi decorativi e finiture* si intendono parti accessorie dell'edificio visibili da spazi esterni "a cielo aperto", nonché il trattamento ed il colore delle superfici ugualmente visibili da spazi esterni.

### **1.1.1. Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono quelli definiti dalla lettera a) dell'art. 31 della legge statale 457/78, esplicitati come segue.

Interventi sulla destinazione d'uso:

è ammesso qualunque cambio di destinazione d'uso che non comporti opere edilizie e non incrementi il fabbisogno di standard di servizi del piano regolatore generale.

Interventi sui dati metrici e geometrici:

non sono ammesse modifiche alle misure ed alla forma dell'edificio, né nel suo insieme, né nelle sue parti.

Interventi sull'impianto distributivo:

sono ammesse solo le modifiche all'impianto distributivo ottenibili con la modifica della posizione o della misura di porte o altre aperture interne ad una stessa unità immobiliare.

Interventi sulle strutture verticali:

sono ammesse opere di riparazione delle strutture verticali, ma non la sostituzione, neppure parziale, di esse.

Interventi sulle strutture orizzontali:

sono ammesse opere di riparazione delle strutture orizzontali, ma non la sostituzione, neppure parziale, parziale di esse.

Interventi sulle coperture:

sono ammesse la riparazione e l'integrazione, ma non la sostituzione integrale, dei manti di copertura attraverso l'uso di materiale uguale a quello originario.

Interventi sulle aperture verso l'esterno:

non sono ammesse modifiche di misura o di posizione di porte o finestre visibili da spazi esterni;

sono comunque ammesse le sostituzioni dei serramenti esistenti con altri di tipo similare.

Interventi sugli impianti tecnologici:

sono ammesse riparazioni ed integrazioni degli impianti tecnologici esistenti, ma non l'inserimento di impianti nuovi o la completa sostituzione di quelli esistenti;

l'aggiunta di ulteriori elementi dell'impianto idrosanitario e di riscaldamento è ammessa purché non comporti la modifica dei locali destinati a contenerli.

Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

sono ammesse sostituzioni di elementi decorativi e di finiture con altri di tipo similare;

tranne il caso di particolari vincoli di tutela, è ammessa la riparazione degli intonaci, ma non il loro rifacimento integrale, attraverso l'uso di materiale uguale a quello originario.

tranne il caso di particolari vincoli di tutela, è ammessa la ritinteggiatura delle murature sia interne che esterne;

### **1.1.2. Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono quelli definiti dalla lettera b) dell'art. 31 della legge statale 457/78, esplicitati come segue.

Non tutte le opere sotto elencate possono essere ammissibili in edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, gli interventi sui quali sono comunque controllati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici tramite il rilascio dei prescritti nulla-osta, o localizzati in zone di particolare tutela del piano regolatore generale.

Interventi sulla destinazione d'uso:

non è ammesso che le opere edilizie assentibili nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria siano preordinate al cambio della destinazione d'uso anche di singole unità immobiliari dell'edificio.

Interventi sui dati metrici e geometrici:

non sono ammesse modifiche alle misure ed alla forma complessiva dell'edificio, né alla misura delle aree di pavimento e del volume delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato;

non sono tuttavia rilevanti le modifiche marginali di area di pavimento o di volume delle singole unità immobiliari che siano esclusivamente l'effetto di sostituzioni di parti anche strutturali dell'edificio o di spostamenti di tramezze.

Interventi sull'impianto distributivo:

sono ammesse modifiche dell'impianto distributivo dell'edificio ottenibili con spostamenti di tramezze ed inserimenti di scale interne, purché questo non modifichi, nei limiti suddetti, la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

Interventi sulle strutture verticali:

è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, purché questo non modifichi, nei limiti suddetti, la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

Interventi sulle strutture orizzontali:

è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, purché questo non modifichi, nei limiti suddetti, la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato;

lo spostamento in senso verticale delle strutture orizzontali è ammesso nei limiti consentiti dal mantenimento dei requisiti igienici degli spazi interni e dal contemporaneo rispetto della prescrizione di non modificare le aperture dell'edificio verso l'esterno.

Interventi sulle coperture:

è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

Interventi sulle aperture verso l'esterno:

non sono ammesse modifiche di misura o di posizione di porte o finestre visibili da spazi esterni;

sono comunque ammesse le sostituzioni dei serramenti esistenti con altri anche di tipo diverso.

Interventi sugli impianti tecnologici:

sono ammessi l'integrazione di impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;

è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

sono ammesse sostituzioni di elementi decorativi e di finiture con altri; in particolare è ammesso il rifacimento di intonaci e la ritinteggiatura delle murature sia interne che esterne;

**1.1.3. Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Sono quelli definiti dalla lettera c) dell'art. 31 della legge statale 457/78, esplicitati come segue.

Non tutte le opere sotto elencate possono essere ammissibili in edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, gli interventi sui quali sono comunque controllati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici tramite il rilascio dei prescritti nulla-osta, o localizzati in zone di particolare tutela del piano regolatore generale.

Interventi sulla destinazione d'uso:

sono ammesse opere edilizie preordinate al cambio della destinazione d'uso dell'edificio anche nel suo insieme, purché le nuove destinazioni d'uso siano compatibili con gli spazi dell'edificio stesso;

per "destinazione d'uso compatibile" si intende un qualunque insieme di funzioni che possa essere adeguatamente organizzato all'interno degli spazi dell'edificio restaurato in rapporto alla loro forma ed alla loro misura e in rapporto alle dotazioni di impianti dell'edificio stesso;

il cambio della destinazione d'uso è inoltre soggetto ad una valutazione di "impatto urbanistico" consistente in:

1. stima dei fabbisogni in termini di trasporto, sezioni viarie e spazi di parcheggio provocati dagli eventuali nuovi flussi di traffico pedonale e veicolare indotti dalla nuova destinazione d'uso;

2. stima dei fabbisogni connessi ai servizi urbani a rete (energia elettrica, connessioni telefoniche, smaltimento dei rifiuti sia attraverso il sistema di fognatura che il servizio pubblico di raccolta) provocati dalla nuova destinazione d'uso;
3. dimostrazione della capacità di soddisfacimento dei fabbisogni suddetti da parte delle infrastrutture esistenti, ovvero richiesta contestuale di realizzazione delle integrazioni infrastrutturali necessarie.

Interventi sui dati metrici e geometrici:

non sono ammesse modifiche alle misure ed alla forma complessiva dell'edificio; è invece modificabile la quantità e la misura delle aree di pavimento e del volume delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

Interventi sull'impianto distributivo:

sono ammesse modifiche dell'impianto distributivo anche se questo modifica la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

Interventi sulle strutture verticali:

è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, ma nel rispetto sostanziale della loro posizione originaria e della loro forma;

è prescritto il rispetto della tipologia strutturale originaria: di regola, quindi, i muri resteranno muri ed i pilastri resteranno pilastri, anche se è sempre ammissibile l'apertura di porte nei muri ed il tamponamento di luci tra pilastri;

è ammessa la possibilità di lievi traslazioni rispetto alla posizione originaria delle strutture verticali;

Interventi sulle strutture orizzontali:

è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, ma nel rispetto sostanziale della loro posizione originaria;

è ammessa la possibilità di lievi traslazioni rispetto alla posizione originaria delle strutture verticali;

lo spostamento in senso verticale delle strutture orizzontali è ammesso nei limiti consentiti dal mantenimento dei requisiti igienici degli spazi interni e dal contemporaneo rispetto dei limiti delle modificazioni possibili alle aperture dell'edificio verso l'esterno.

Interventi sulle coperture:

è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

Interventi sulle aperture verso l'esterno:

sono ammesse limitate modifiche di misura o di posizione di porte o finestre visibili da spazi esterni, la chiusura di luci esistenti e l'apertura di nuove;

tali modifiche non dovranno alterare sostanzialmente la tipologia delle aperture preesistenti, lo schema compositivo ed il rapporto tra pieni e vuoti riscontrabili nell'edificio originario;

sono ammesse le sostituzioni dei serramenti esistenti con altri anche di tipo diverso.

Interventi sugli impianti tecnologici:

sono ammessi l'integrazione di impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;

è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

sono ammesse sostituzioni di elementi decorativi e di finiture con altri; in particolare è ammesso il rifacimento di intonaci e la ritinteggiatura delle murature sia interne che esterne.

#### **1.1.4. Interventi di ristrutturazione edilizia**

Sono quelli definiti dalla lettera d) dell'art. 31 della legge statale 457/78, esplicitati come segue.

La ristrutturazione edilizia è di regola esclusa a priori in edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 o localizzati in zone di particolare tutela del piano regolatore generale.

Interventi sulla destinazione d'uso:

sono ammesse opere edilizie preordinate al cambio della destinazione d'uso dell'edificio anche nel suo insieme.

il cambio della destinazione d'uso è inoltre soggetto ad una valutazione di "impatto urbanistico" consistente in:

1. stima dei fabbisogni in termini di trasporto pubblico, sezioni viarie e spazi di parcheggio provocati dagli eventuali nuovi flussi di traffico pedonale e veicolare indotti dalla nuova destinazione d'uso;

2. stima dei fabbisogni connessi ai servizi urbani a rete (energia elettrica, connessioni telefoniche, smaltimento dei rifiuti sia attraverso il sistema di fognatura che il servizio pubblico di raccolta) provocati dalla nuova destinazione d'uso;
3. dimostrazione della capacità di soddisfacimento dei fabbisogni suddetti da parte delle infrastrutture esistenti, ovvero richiesta contestuale di realizzazione delle integrazioni infrastrutturali necessarie.

Interventi sui dati metrici e geometrici:

non sono ammesse modifiche alla sagoma complessiva dell'edificio; è invece modificabile la misura delle aree di pavimento e del volume delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato;

sono anche ammissibili aperture o chiusure di portici, androni, terrazze e simili, anche se questo altera il volume complessivo dell'edificio.

Interventi sull'impianto distributivo:

è ammesso qualunque tipo di modifica dell'impianto distributivo dell'edificio.

Interventi sulle strutture verticali:

è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, la rimozione di vecchie strutture e l'inserimento di nuove.

Interventi sulle strutture orizzontali:

è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, la rimozione di vecchie strutture e l'inserimento di nuove.

Interventi sulle coperture:

è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

Interventi sulle aperture verso l'esterno:

è ammesso qualunque tipo di modifica alle aperture dell'edificio verso l'esterno.

Interventi sugli impianti tecnologici:

sono ammessi l'integrazione degli impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;

è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

è ammesso qualunque tipo di modifica degli elementi decorativi e delle finiture dell'edificio.

**1.1.5. Interventi per modifiche interne**

Si tratta di interventi di ristrutturazione limitata di singole unità immobiliari, che non comportano modifiche all'assetto delle unità immobiliari stesse, né cambio della destinazione d'uso, né alterazioni alla sagoma ed ai prospetti dell'edificio e non ne pregiudicano la statica.

**1.1.6. Interventi di demolizione**

Sono quelli tendenti alla rimozione parziale o totale di un edificio esistente.

La demolizione può non essere ammissibile in edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, gli interventi sui quali sono comunque controllati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici tramite il rilascio dei prescritti nulla-osta, o localizzati in zone di particolare tutela del piano regolatore generale.

**1.1.7. Interventi per pertinenze di edifici**

Sono quelli che comportano la realizzazione di:

1. opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici di edifici esistenti, il cui volume non sia superiore ad 1/3 del volume di questi, compresi gli interventi per l'adeguamento degli edifici a norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti e di eliminazione delle barriere architettoniche;
2. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

**1.1.8. Interventi di ampliamento**

Sono quelli tendenti ad integrare un edificio esistente con parti anche autonomamente utilizzabili costruite ex novo, che ne aumentano il volume originario.

**1.2. Interventi per edifici futuri**

**1.2.1. Interventi di nuova costruzione**

Sono quelli tendenti alla realizzazione di un edificio in precedenza non esistente, da costruire su di un'area libera o liberata tramite demolizione.

**1.3. Interventi che non riguardano gli edifici**

Si intendono gli interventi che possono essere realizzati separatamente sia dalla costruzione di un edificio nuovo, che da altri interventi su edifici esistenti.

### **1.3.1. Interventi di movimento di terra**

Sono quelli che comportano lo scavo e la dislocazione di volumi di terra al fine di modificare l'andamento planoaltimetrico di un luogo.

Rientra negli interventi di movimento di terra anche la realizzazione delle opere di mantenimento del nuovo andamento planoaltimetrico, come muri di sostegno e simili.

Sono esclusi dagli interventi di movimento di terra quelli finalizzati alla coltivazione di cave e torbiere.

### **1.3.2. Interventi per opere di urbanizzazione**

Sono quelli che comportano la realizzazione di:

1. campi ed impianti attrezzati per il gioco e lo sport che comportano volumi emergenti dal suolo;
2. impianti cimiteriali, comprese le edicole funerarie realizzate da privati su aree cimiteriali;
3. strade ed opere stradali, piazze, ponti e marciapiedi pubblici o aperti al pubblico, distributori di carburante;
4. servizi tecnologici a rete, anche se completamente interrati, ma dotati di connessioni che devono essere accessibili dal livello del suolo e relativi manufatti di servizio.

### **1.3.3. Interventi per recinzioni**

Sono quelli tendenti alla costruzione di manufatti emergenti dal livello del suolo e finalizzati alla delimitazione di aree libere o edificate, come muri di cinta e cancellate.

### **1.3.4. Interventi di occupazione del suolo**

Sono quelli che comportano la realizzazione di:

1. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
2. sistemazioni di aree a verde, inclusa la realizzazione nel loro ambito di percorsi pedonali e ciclabili e l'attrezzatura per attività sportive senza la creazione di volumetrie;

### **1.3.5. Interventi pubblicitari e di arredo urbano**

Sono quelli che comportano la messa in opera su spazi pubblici, o aperti al pubblico, o privati, ma visibili da spazi pubblici di:

1. segnaletica pubblicitaria, come cartelloni, tabelle, insegne luminose e non, vetrinette e simili;

2. segnaletica commemorativa, come lapidi, cippi e simili;
3. elementi fissi funzionali, come serre fisse, sili e simili;
4. elementi fissi di arredo urbano, come chioschi, fioriere, fontane, cabine e simili.

#### **1.4. Varianti**

Gli interventi di variante in corso d'opera a progetti già approvati sono equiparati a tutti gli effetti ad interventi su edifici esistenti, dove si considera esistente l'edificio corrispondente al progetto approvato, anche se non ancora in tutto o in parte realizzato.

Gli interventi di variante non configurano quindi tipi di interventi autonomamente classificabili, ma rientrano nei tipi già classificati in ragione del tipo di opere previste.

## 2. Tipi di procedure

Gli interventi definiti al precedente punto 1. sono assentiti, in ragione delle loro specifiche caratteristiche, con concessione edilizia, oppure con autorizzazione edilizia, oppure in seguito ad una dichiarazione di inizio dei lavori da parte degli interessati.

Prima di porre in essere la procedura finalizzata all'assenso agli interventi, gli interessati possono richiederne una preliminare valutazione, ovvero il certificato di destinazione urbanistica degli immobili (terreni e fabbricati) interessati.

In ognuno dei casi suddetti la procedura comunale che conduce dalla manifestazione della volontà di intervenire all'esecuzione concreta degli interventi è disciplinata dagli articoli seguenti.

### 2.0. I soggetti delle procedure

In ciascuna procedura sono coinvolti più soggetti, con attribuzioni e ruoli diversi: essi sono definiti di seguito.

L'assenso agli interventi edilizi tramite il rilascio di concessioni o autorizzazioni e la vigilanza su di essi spetta al soggetto che per tali funzioni lo Statuto Comunale individua e che in questo regolamento sarà indicato come *responsabile del rilascio*.

Si definisce *richiedente* qualunque persona fisica o giuridica privata o pubblica, che inoltra domanda di concessione o autorizzazione edilizia o comunica l'inizio di attività edilizie essendo a ciò legittimata in quanto titolare di diritto di proprietà o comunque di disponibilità dei beni immobili sui quali intende intervenire.

Si definisce *responsabile del procedimento* il funzionario comunale incaricato ai sensi della legge statale 241/1990 della gestione delle procedure edilizie.

Si definisce *commissione edilizia* l'organo tecnico che esprime un parere obbligatorio, ma non vincolante, sulle richieste di intervento edilizio; composizione, durata in carica, attribuzioni e competenze della commissione edilizia sono disciplinate dall'articolo che segue.

#### 2.0.1. La commissione edilizia

La commissione edilizia è un organo collegiale composto di membri di diritto ed elettivi.

Sono membri di diritto:

1. il Sindaco, o un Assessore da questi delegato, che svolge anche la funzione di presidente della commissione;
2. il Capo dell'ufficio tecnico comunale, o altro funzionario da questi delegato, che svolge anche la funzione di segretario della commissione;

3. il responsabile del procedimento, se e in quanto persona diversa dai precedenti;
4. il responsabile del rilascio, se e in quanto persona diversa dai precedenti;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

5. tre *esperti* in architettura, urbanistica o materie giuridiche connesse, di cui uno in rappresentanza delle minoranze;
6. due *esperti* in discipline artistiche o ambientali, ai sensi della legge regionale 63/94, che intervengono solo relativamente agli adempimenti di cui alla legge statale 1497/39.

La qualifica di "esperto" va documentata con riferimento a titoli accademici o professionali; il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati ed accettare autocandidature di singoli o proposte delle Associazioni di categoria, Ordini e Collegi professionali.

Agli esperti della commissione edilizia si applicano le norme di incompatibilità e di decadenza previste per i consiglieri comunali.

La commissione edilizia dura in carica cinque anni a decorrere dalla data del suo insediamento; eventuali membri nominati durante tale periodo in sostituzione di altri decaduti rimangono in carica fino alla scadenza normale dell'intera commissione.

All'atto del suo insediamento la commissione edilizia definisce in un documento i criteri a cui conformerà la propria attività: tale documento viene trasmesso al consiglio comunale che lo recepisce, introducendo eventualmente gli emendamenti ritenuti necessari e lo rende noto alla cittadinanza.

All'atto del suo insediamento la commissione edilizia definisce anche un regolamento interno che disciplina la convocazione delle adunanze, la validità delle sedute, i casi specifici di incompatibilità temporanea o permanente e di decadenza dei membri, la maggioranza necessaria per l'espressione dei pareri e quant'altro attiene al suo funzionamento ordinario.

Il regolamento interno viene trasmesso al consiglio comunale che lo recepisce, introducendo eventualmente gli emendamenti ritenuti necessari.

La commissione edilizia esprime il proprio parere, udita la relazione e la proposta del responsabile del procedimento, con riferimento agli aspetti architettonici, compositivi, di corretto rapporto con il contesto, figurativi e funzionali.

La commissione edilizia può richiedere un supplemento di istruttoria e rinviare perciò a seduta successiva l'esame di una pratica per una sola volta e senza che questo comporti interruzione dei termini.

La commissione edilizia esprime obbligatoriamente il proprio parere su tutte le domande di concessione edilizia e di variante sostanziale a concessioni edilizie già rilasciate.

A discrezione del responsabile del procedimento o del responsabile del rilascio la commissione edilizia può essere richiesta di esprimere pareri anche su:

1. richieste di autorizzazione edilizia,
2. dichiarazioni di inizio attività,
3. richieste di condono su opere abusive,
4. piani urbanistici generali ed attuativi e varianti agli stessi,
5. opere pubbliche di competenza comunale.

## **2.1. La concessione edilizia**

All'atto dell'inoltro, la domanda di concessione edilizia dovrà essere corredata:

1. di tutti gli elaborati ed allegati necessari ai sensi di questo regolamento;
2. di tutti i pareri, autorizzazioni, permessi e nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune, in quanto pertinenti, resi in forma esplicita, o attraverso la dimostrazione dell'essersi determinato il silenzio-assenso.

La domanda è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente, al quale viene comunicato il nome del responsabile del procedimento.

Entro 15 giorni dalla data di protocollo il responsabile del procedimento esegue un controllo preliminare per la verifica della completezza della documentazione presentata.

Se riscontra carenze sostanziali anche per quanto riguarda i pareri, le autorizzazioni, i permessi ed i nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune, ovvero imperfezioni formali nella documentazione presentata richiede che essa sia integrata, fissando anche il termine per provvedere, che sarà non inferiore a 15 giorni e non superiore a 90, decorso inutilmente il quale la domanda sarà archiviata.

L'integrazione della documentazione può essere richiesta una sola volta.

Entro un tempo massimo di 60 giorni dalla data di protocollo della domanda, o, se del caso, dalla data di integrazione della documentazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della domanda verificando la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie e la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati.

Nel corso dell'istruttoria il responsabile del procedimento può effettuare sopralluoghi, convocare il progettista per chiarimenti, acquisire pareri anche informali.

Sulla base delle risultanze dell'istruttoria il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di accoglimento o diniego della domanda e propone al presidente della commissione edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno di una successiva adunanza, in modo che la commissione sia in grado di esprimere il proprio parere entro un tempo massimo di 30 giorni.

Il parere della commissione edilizia è comunicato al responsabile del rilascio che provvede al rilascio od al diniego della concessione edilizia entro i successivi 15 giorni, notificandolo al richiedente.

La notifica suddetta deve contenere l'indicazione dell'entità e le modalità di corresponsione del contributo per le opere di urbanizzazione e di quello commisurato al costo di costruzione.

Qualora il responsabile del rilascio non si pronunci nei termini sopra definiti, il richiedente può in alternativa:

1. ricorrere al Sindaco per la nomina di un funzionario "ad acta";
2. dare corso ai lavori, in questo caso solo qualora siano soddisfatte tutte le condizioni di cui al 4° comma dell'art. 79 della legge regionale 61/85, comunicandolo al Sindaco.

## **2.2. L'autorizzazione edilizia**

All'atto dell'inoltro, la domanda di autorizzazione edilizia dovrà essere corredata:

1. di tutti gli elaborati ed allegati necessari ai sensi di questo regolamento;
2. di tutti i pareri, autorizzazioni, permessi e nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune, in quanto pertinenti, resi in forma esplicita, o attraverso la dimostrazione dell'essersi determinato il del silenzio-assenso.

La domanda è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente, al quale viene comunicato il nome del responsabile del procedimento.

Entro 15 giorni dalla data di protocollo il responsabile del procedimento esegue un controllo preliminare per la verifica della pertinenza della richiesta di autorizzazione rispetto alle opere previste e, in caso affermativo, della completezza della documentazione presentata.

Se riscontra che le opere richieste eccedono i limiti degli interventi previsti per le autorizzazioni edilizie e richiedono invece la concessione edilizia, comunica tale risoluzione al richiedente, restituendo la domanda e la documentazione da questi presentata.

Se riscontra che le opere richieste rientrano nei limiti degli interventi previsti per le autorizzazioni edilizie, ma esistono carenze sostanziali anche per quanto riguarda i pareri, le autorizzazioni, i permessi ed i nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune, ovvero imperfezioni formali nella documentazione presentata, richiede che essa sia integrata, fissando anche il termine per provvedere, che sarà non inferiore a 15 giorni e non superiore a 30, decorso inutilmente il quale la domanda sarà archiviata.

Il suddetto termine massimo di 30 giorni può essere aumentato fino a 90 giorni nel caso di carenza sostanziale relativa a pareri, autorizzazioni, permessi e nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune.

L'integrazione della documentazione può essere richiesta una sola volta.

Entro un tempo massimo di 30 giorni dalla data di protocollo della domanda, o, se del caso, dalla data di integrazione della documentazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della domanda verificando la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie e la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati.

Nel corso dell'istruttoria il responsabile del procedimento può effettuare sopralluoghi, convocare il progettista per chiarimenti, acquisire pareri anche informali.

Sulla base delle risultanze dell'istruttoria il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di accoglimento o diniego della domanda e la comunica al responsabile del rilascio.

In caso di proposta di accoglimento, il responsabile del rilascio può a questo punto decidere di assumere il provvedimento di rilascio dell'autorizzazione, ovvero di lasciar decorrere ulteriori 30 giorni senza assumere alcun provvedimento, dopo dei quali (e quindi a 60 giorni dalla data di protocollo della domanda), la domanda stessa si intende accolta.

In alternativa, ed obbligatoriamente in caso di proposta di diniego, il responsabile del rilascio attiva la commissione edilizia e la procedura per il rilascio dell'autorizzazione edilizia coincide da qui in poi con quella per il rilascio della concessione edilizia.

In questa seconda ipotesi va data tempestiva comunicazione al richiedente.

### **2.3. La dichiarazione di inizio attività**

Il richiedente invia al Comune la denuncia di "inizio attività" corredata:

1. di tutti gli elaborati ed allegati necessari ai sensi di questo regolamento,
2. di tutti i pareri, autorizzazioni, permessi e nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune, in quanto pertinenti, resi in forma esplicita, o attraverso la dimostrazione dell'essersi determinato il del silenzio-assenso.

La domanda deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare:

1. agli strumenti urbanistici approvati od adottati, in questo caso con riguardo al regime di salvaguardia da questi determinato,
2. ai regolamenti comunali edilizio e di igiene,
3. alle norme generali di sicurezza ed igienico sanitarie.

La relazione deve contenere anche l'impegno del progettista ad emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere ai progetti presentati.

La denuncia di inizio attività è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente, al quale viene comunicato il nome del responsabile del procedimento.

Entro 15 giorni dalla data di protocollo il responsabile del procedimento esegue un controllo preliminare per la verifica della pertinenza della dichiarazione di inizio attività rispetto alle opere previste e, in caso affermativo, della completezza della documentazione presentata.

Se riscontra che le opere richieste eccedono i limiti degli interventi previsti per la dichiarazione di inizio attività ovvero esistono carenze sostanziali o imperfezioni formali nella documentazione presentata, comunica tale risoluzione al richiedente, restituendo la documentazione da questi presentata.

Il richiedente al quale la documentazione non sia stata restituita può concretamente avviare l'attività dichiarata dopo 20 giorni dalla data di protocollo della dichiarazione stessa o della documentazione integrativa eventualmente richiesta.

#### **2.4. La preliminare valutazione**

Un soggetto privato o pubblico diverso dal Comune interessato alla realizzazione di un progetto particolarmente impegnativo o che presenta delicatezze di inserimento urbanistico ed ambientale o di coordinamento con concessioni già rilasciate o richieste, può chiedere al Comune una *preliminare valutazione*.

La domanda di preliminare valutazione è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente, che è libero di allegare ad essa tutti gli elaborati che ritiene opportuni.

Il responsabile del procedimento è libero di avvalersi per la formulazione della preliminare valutazione dei suoi servizi tecnici e della commissione edilizia, che agirà nel rispetto dei propri criteri di valutazione e del proprio regolamento interno.

La preliminare valutazione è comunicata al richiedente entro il termine di 90 giorni dalla data di deposito della domanda e, se favorevole, può contenere indicazioni e prescrizioni di cui il progetto definitivo dovrà obbligatoriamente tenere conto.

Le suddette eventuali indicazioni e prescrizioni non potranno essere modificate, né altre potranno essere aggiunte, in sede di valutazione della conseguente domanda di concessione edilizia.

## **2.5. Il certificato di destinazione urbanistica**

Un soggetto privato o pubblico diverso dal Comune interessato alla realizzazione di un progetto su di uno o più immobili (fabbricati o terreni) localizzati nel territorio comunale può richiedere preliminarmente al Comune un "certificato di destinazione urbanistica" degli immobili stessi.

La domanda di certificato di destinazione urbanistica è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente.

In riferimento agli immobili interessati, il certificato di destinazione urbanistica deve contenere:

1. l'estratto delle norme del piano regolatore generale;
2. le modalità di intervento, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso ammissibili, alla necessità di piani urbanistici attuativi, ai parametri edificatori possibili;
3. l'eventuale sussistenza di vincoli e l'istituzione dalla quale questi derivano.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato al richiedente entro 60 giorni dal deposito della domanda.

### 3. Collegamenti tra interventi e procedure

In questo titolo sono messi in relazione i diversi tipi di intervento elencati e definiti al titolo 1. con i diversi tipi di procedure elencati e definiti al titolo 2.

Si ricapitolano di seguito i diversi tipi di intervento:

- 1.1.1. interventi di manutenzione ordinaria
- 1.1.2. interventi di manutenzione straordinaria
- 1.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo
- 1.1.4. interventi di ristrutturazione edilizia
- 1.1.5. interventi per modifiche interne
- 1.1.6. interventi di demolizione
- 1.1.7. interventi per pertinenze di edifici
- 1.1.8. interventi di ampliamento
- 1.2.1. interventi di nuova costruzione
- 1.3.1. interventi di movimento di terra
- 1.3.2. interventi per opere di urbanizzazione
- 1.3.3. interventi per recinzioni
- 1.3.4. interventi di occupazione del suolo
- 1.3.5. interventi pubblicitari e di arredo urbano.

Si ricapitolano di seguito i diversi tipi di procedura:

- 2.1. concessione edilizia
- 2.2. autorizzazione edilizia
- 2.3. dichiarazione di inizio attività
- 2.4. preliminare valutazione
- 2.5. certificato di destinazione urbanistica.

La corrispondenza tra tipo di intervento e tipo di procedura è indicata nella tabella della pagina seguente.

In caso di modifica del rapporto tra tipo di intervento e tipo di procedura collegata determinata da fonti normative regionali o statali prevalenti sui regolamenti comunali, l'aggiornamento conseguente della tabella della pagina seguente non comporta l'iter canonico di variante al regolamento edilizio.

## Corrispondenza tra tipo di intervento e tipo di procedura

	2.1.	2.2.	2.3.	2.4.	2.5.
1.1.1.				o	
1.1.2.		x	x	o	o
1.1.3.	xx	x	x	o	o
1.1.4.	x			o	o
1.1.5.	x	x	x	o	o
1.1.6.	x	x	x	o	o
1.1.7.		x	x	o	o
1.1.8.	x			o	o
1.2.1.	x			o	o
1.3.1.	x	x	x	o	o
1.3.2.	x			o	o
1.3.3.		x	x	o	o
1.3.4.		x	x	o	o
1.3.5.	x	x		o	o

**x●** tipo di procedura prescritta; nel caso che più d'uno di questi simboli ricorra sulla riga dello stesso tipo di intervento si deve intendere che è lasciata libertà di scelta al richiedente sulla procedura di cui avvalersi.

**o** tipo di procedura preliminare e facoltativa, che non esclude il necessario ricorso ad una procedura definitiva successiva.

**xx** procedura obbligatoria nel caso di edifici o luoghi vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 o 1497/89 oppure nel caso di edifici inseriti nella zona omogenea A del piano regolatore generale o luoghi inseriti nelle zone a "verde privato" e nelle sottozone agricole E1.

## **4. Elaborati tecnici**

Le domande di concessione o autorizzazione edilizia e le dichiarazioni di inizio attività devono essere corredate da elaborati tecnici idonei alla completa rappresentazione delle opere che si intendono eseguire.

Sono di seguito elencati e definiti i diversi tipi di elaborati tecnici (grafici e scritti) che possono essere necessari all'insieme dei diversi tipi di intervento elencati e definiti al precedente titolo 1.

Sono nel titolo successivo indicati i collegamenti tra tipi di intervento ed elaborati tecnici.

Tutti gli elaborati tecnici saranno riportati per piegatura o fascicolatura entro il formato Uni A4 (mm 210x297) e prodotti in quattro copie.

### **4.1. Estratti e certificati**

Gli estratti ed i certificati sono elaborati il cui scopo è quello di attestare le particolari caratteristiche dell'immobile (terreno od edificio) su cui si intende intervenire, nonché le qualifiche del richiedente significative ai fini di dimostrare il suo diritto ad eseguire le opere che richiede ed a precisare alcune delle condizioni entro le quali le opere possono essere eseguite.

#### **4.1.1. Estratto delle condizioni urbanistiche**

Attesta il quadro normativo entro cui l'intervento richiesto si colloca ed è normalmente formato da:

1. planimetria di progetto del piano regolatore generale in scala 1/2000, centrata sull'area dell'intervento richiesto, ed estesa almeno ml 100 oltre il perimetro di essa in ogni direzione;
2. estratto delle norme di attuazione di zona del piano regolatore generale;
3. se l'intervento è regolamentato anche da un piano urbanistico attuativo in vigore, estratti cartografici e normativi di questo.

L'estratto delle condizioni urbanistiche può essere sostituito da copia del certificato di destinazione urbanistica preventivamente richiesto.

#### **4.1.2. Planimetria di insieme dello stato di fatto**

Si tratta di una planimetria in scala a denominatore non maggiore di 2000, centrata sull'area dell'intervento richiesto, ed estesa almeno ml 50 oltre il perimetro di essa, in ogni direzione, redatta su base catastale o aerofotogrammetrica, o per rilevamento diretto, e completamente aggiornata.

#### **4.1.3. Certificazione della proprietà**

La certificazione della proprietà consiste in qualunque atto ufficiale da cui risulti la proprietà o anche solo la disponibilità degli immobili interessati dall'intervento richiesto.

#### **4.1.4. Certificazioni relative agli interventi in aree rurali**

Si tratta della certificazione della condizione del richiedente di imprenditore agricolo a titolo principale e della certificazione dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura relativa alla necessità delle opere richieste in funzione della conduzione del fondo rustico.

#### **4.2. Rilievo dello stato di fatto**

Il rilievo dello stato di fatto ha lo scopo di documentare le condizioni reali degli immobili (terreni e fabbricati) interessati dagli interventi richiesti prima degli stessi.

##### **4.2.1. Documentazione fotografica**

La documentazione fotografica degli immobili interessati dalle opere richieste può essere resa in stampa originale nel formato non inferiore a cm 10x15, oppure in copia a colori ottenuta per fotocopiatura o digitalizzazione.

Alla documentazione fotografica va allegata una planimetria in scala adeguata, con indicazione dei punti di ripresa.

##### **4.2.2. Planimetria generale dello stato di fatto**

Si tratta di una planimetria aggiornata in proiezione rigorosamente orizzontale ed eventualmente quotata dello stato di fatto, in scala compatibile con la misura dell'intervento richiesto, e comunque di denominatore non maggiore di 500, con indicazione delle eventuali opere, edifici ed alberature significative esistenti.

La planimetria dello stato di fatto riporterà anche le tracce dei profili di cui al successivo punto 4.2.3.

La planimetria dello stato di fatto sarà corredata da una tabella numerica dalla quale risultino l'area della superficie fondiaria interessata all'intervento richiesto, il volume degli edifici su di esso insistenti e la conseguente densità fondiaria.

##### **4.2.3. Profili dello stato di fatto**

Si tratta dei profili altimetrici dello stato di fatto del terreno, delle eventuali opere, edifici ed alberature significative, almeno nel numero di due ed in scala come l'elaborato 4.2.2.

##### **4.2.4. Piante degli edifici esistenti**

Si tratta di piante in scala 1/100 di tutti i piani, completamente quotate, con quotatura anche di eventuali diagonali o punti ausiliari che il rilievo avesse reso necessari.

##### **4.2.5. Sezioni degli edifici esistenti**

Si tratta di sezioni in scala 1/100, in numero sufficiente per la completa comprensione degli edifici interessati, completamente quotate, con quotatura anche di eventuali diagonali o punti ausiliari che il rilievo avesse reso necessari.

#### **4.2.6. Prospetti degli edifici esistenti**

Si tratta di prospetti in scala 1/100 di tutti i fronti visibili sia da spazi pubblici che privati.

#### **4.3. Relazioni e computi dello stato di fatto**

Le relazioni ed i computi dello stato di fatto hanno lo scopo di documentare i caratteri peculiari e la consistenza degli immobili interessati dalle opere richieste.

##### **4.3.1. Relazione storica**

Si tratta della ricostruzione delle vicende degli immobili interessati, eventualmente corredata da illustrazioni desunte da documenti originali, iconografie, vecchi catasti, e simili.

##### **4.3.2. Dati metrici dello stato di fatto**

Si tratta di tabelle in cui sono ordinati i volumi esistenti, le aree lorde e le aree nette di calpestio dei diversi piani, le misure delle luci ed i rapporti di aeroilluminazione delle singole stanze.

#### **4.4. Elaborati del progetto**

Gli elaborati del progetto hanno lo scopo di documentare le opere da realizzare; essi sono completamente corrispondenti agli elaborati di rilievo dello stato di fatto.

##### **4.4.1. Simulazione volumetrica**

Si tratta della simulazione dell'inserimento delle opere progettate nello stato di fatto, ottenuta per fotomontaggio, "rendering" ovvero predisponendo un modello tridimensionale da documentare fotograficamente.

In tal caso la documentazione fotografica può essere resa in stampa originale nel formato non inferiore a cm 10x15, oppure in copia a colori ottenuta per fotocopiatura o digitalizzazione.

##### **4.4.2. Planimetria generale del progetto**

Si tratta di una planimetria aggiornata in proiezione rigorosamente orizzontale ed eventualmente quotata dell'area fondiaria interessata al progetto in scala compatibile con la misura dell'intervento richiesto, e comunque di denominatore non maggiore di 500, con inserimento del progetto stesso e riporto delle eventuali opere, edifici ed alberature significative conservate.

La planimetria del progetto riporterà anche le tracce dei profili di cui al successivo punto 4.4.3.

La planimetria del progetto sarà corredata da una tabella numerica dalla quale risultino l'area della superficie fondiaria interessata all'intervento richiesto, il volume degli edifici su di esso insistenti e la conseguente densità fondiaria.

#### **4.4.3. Profili del progetto**

Si tratta dei profili altimetrici dei volumi progettati, del terreno ad opere realizzate, delle eventuali opere, edifici ed alberature significative conservate, almeno nel numero di due ed in scala come l'elaborato 4.4.2.

#### **4.4.4. Piante degli edifici progettati**

Si tratta di piante in scala 1/100 di tutti i piani, completamente quotate, con quotatura anche di eventuali diagonali o punti ausiliari che forme irregolari degli spazi avessero reso necessari.

#### **4.4.5. Sezioni degli edifici progettati**

Si tratta di sezioni in scala 1/100, in numero sufficiente per la completa comprensione degli edifici interessati, completamente quotate, con quotatura anche di eventuali diagonali o punti ausiliari che forme irregolari degli spazi avessero reso necessari.

#### **4.4.6. Prospetti degli edifici progettati**

Si tratta di prospetti in scala 1/100 di tutti i fronti visibili sia da spazi pubblici che privati.

#### **4.4.7. Dettagli costruttivi**

Si tratta di disegni in scala opportuna raffiguranti parti delle opere progettate ritenute particolarmente significative.

Sono considerati "dettagli costruttivi" anche gli schemi che dimostrano l'adattabilità degli edifici all'uso da parte di persone invalide.

#### **4.5. Relazioni e computi del progetto**

Le relazioni ed i computi hanno lo scopo di documentare i caratteri peculiari e la consistenza degli immobili progettati.

##### **4.5.1. Relazione generale del progetto**

Si tratta della descrizione delle opere progettate, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, formali e tecnologici; la relazione deve inoltre contenere tutte le informazioni che dimostrino il rispetto delle leggi generali e delle norme locali pertinenti.

##### **4.5.2. Dati metrici del progetto**

Si tratta di tabelle in cui sono ordinati i volumi progettati, le aree lorde e le aree nette di calpestio dei diversi piani, le misure delle luci ed i rapporti di aeroilluminazione delle singole stanze.

## 5. Collegamenti tra interventi ed elaborati

In questo titolo sono messi in relazione i diversi tipi di intervento elencati e definiti al titolo 1. con i diversi elaborati tecnici elencati e definiti al titolo 4.

Si ricapitolano di seguito i diversi tipi di intervento:

- 1.1.1. interventi di manutenzione ordinaria
- 1.1.2. interventi di manutenzione straordinaria
- 1.1.3. interventi di restauro e risanamento conservativo
- 1.1.4. interventi di ristrutturazione edilizia
- 1.1.5. interventi per modifiche interne
- 1.1.6. interventi di demolizione
- 1.1.7. interventi per pertinenze di edifici
- 1.1.8. interventi di ampliamento
- 1.2.1. interventi di nuova costruzione
- 1.3.1. interventi di movimento di terra
- 1.3.2. interventi per opere di urbanizzazione
- 1.3.3. interventi per recinzioni
- 1.3.4. interventi di occupazione del suolo
- 1.3.5. interventi pubblicitari e di arredo urbano.

Si ricapitolano di seguito i diversi elaborati tecnici:

- 4.1.1. estratto delle condizioni urbanistiche
- 4.1.2. planimetria di insieme dello stato di fatto
- 4.1.3. certificazione della proprietà
- 4.1.4. certificazioni relative agli interventi in aree rurali
- 4.2.1. documentazione fotografica
- 4.2.2. planimetria generale dello stato di fatto
- 4.2.3. profili dello stato di fatto
- 4.2.4. piante degli edifici esistenti
- 4.2.5. sezioni degli edifici esistenti
- 4.2.6. prospetti degli edifici esistenti
- 4.3.1. relazione storica
- 4.3.2. dati metrici dello stato di fatto
- 4.4.1. simulazione volumetrica
- 4.4.2. planimetria generale del progetto
- 4.4.3. profili del progetto
- 4.4.4. piante degli edifici progettati
- 4.4.5. sezioni degli edifici progettati
- 4.4.6. prospetti degli edifici progettati
- 4.4.7. dettagli costruttivi
- 4.5.1. relazione generale del progetto
- 4.5.2. dati metrici del progetto

La corrispondenza tra tipo di intervento ed elaborati tecnici è indicata nelle tabelle delle pagine seguenti.

In caso di modifica del rapporto tra tipo di intervento e tipo di procedura collegata determinata da fonti normative regionali o statali prevalenti sui regolamenti comunali, l'aggiornamento conseguente della tabella della pagina seguente non comporta l'iter canonico di variante al regolamento edilizio.

**Corrispondenza tra tipo di intervento ed elaborati tecnici  
(inizio - segue)**

	4.1.1.	4.1.2.	4.1.3.	4.1.4.	4.2.1.	4.2.2.	4.2.3.
1.1.1.	O	O	O		F	O	
1.1.2.	O	O	O		F	O	
1.1.3.	O	O	O	P	M	O	M
1.1.4.	O	O	O	P	O	O	O
1.1.5.	O	O	O			O	
1.1.6.	O	O	O	P	O	O	O
1.1.7.	O	O	O	P	F	O	F
1.1.8.	O	O	O	P	F	O	O
1.2.1.	O	O	O	P		O	
1.3.1.	O	O	O	P	F	O	O
1.3.2.	O	O	O	P		O	
1.3.3.	O	O	O	P		O	F
1.3.4.	O	O	O			O	
1.3.5.	O	O	O		F	O	

**O** elaborato obbligatorio

**F** elaborato facoltativo

**M** elaborato obbligatorio solo nel caso di edifici o luoghi vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 o 1497/89 oppure nel caso di edifici inseriti nella zona omogenea A del piano regolatore generale o luoghi inseriti nelle zone a "verde privato" e nelle sottozone agricole E1.

**T** elaborato da inserire solo quando rende visibili parti dell'edificio che sono trasformate dalle opere richieste

**P** elaborato da inserire solo se ed in quanto pertinente

**Corrispondenza tra tipo di intervento ed elaborati tecnici  
(seguito - segue)**

	4.2.4.	4.2.5.	4.2.6.	4.3.1.	4.3.2.	4.4.1.	4.4.2.
1.1.1.	O	T	T		O		
1.1.2.	O	T	T	M	O		
1.1.3.	O	O	O	M	O		
1.1.4.	O	O	O		O	F	O
1.1.5.	O	T	T		O		
1.1.6.	O	O	O		O		
1.1.7.					O	F	O
1.1.8.	O	O	O		O	F	O
1.2.1.					O	O	O
1.3.1.					O		O
1.3.2.					O		O
1.3.3.					O		O
1.3.4.					O		O
1.3.5.					O	F	O

**O** elaborato obbligatorio

**F** elaborato facoltativo

**M** elaborato obbligatorio solo nel caso di edifici o luoghi vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 o 1497/89 oppure nel caso di edifici inseriti nella zona omogenea A del piano regolatore generale o luoghi inseriti nelle zone a "verde privato" e nelle sottozone agricole E1.

**T** elaborato da inserire solo quando rende visibili parti dell'edificio che sono trasformate dalle opere richieste

**P** elaborato da inserire solo se ed in quanto pertinente

**Corrispondenza tra tipo di intervento ed elaborati tecnici  
(seguito - fine)**

	4.4.3.	4.4.4.	4.4.5.	4.4.6.	4.4.7.	4.5.1.	4.5.2.
1.1.1.		P	P	P	F	O	O
1.1.2.		P	P	P	F	O	O
1.1.3.		O	O	O	F	O	O
1.1.4.	F	O	O	O	F	O	O
1.1.5.		O	T	T	F	O	O
1.1.6.						O	
1.1.7.	O	O	O	O	F	O	O
1.1.8.	O	O	O	O	F	O	O
1.2.1.	O	O	O	O	F	O	O
1.3.1.						O	O
1.3.2.	P	P	P	P	O	O	O
1.3.3.	O				O	O	O
1.3.4.						O	O
1.3.5.						O	O

**O** elaborato obbligatorio

**F** elaborato facoltativo

**M** elaborato obbligatorio solo nel caso di edifici o luoghi vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 o 1497/89 oppure nel caso di edifici inseriti nella zona omogenea A del piano regolatore generale o luoghi inseriti nelle zone a "verde privato" e nelle sottozone agricole E1.

**T** elaborato da inserire solo quando rende visibili parti dell'edificio che sono trasformate dalle opere richieste

**P** elaborato da inserire solo se ed in quanto pertinente

## **6. Condotta dei lavori**

In questo titolo sono indicati in sequenza gli adempimenti sia degli interessati che del Comune compresi tra il rilascio di concessione o autorizzazione oppure la denuncia di inizio attività e l'ultimazione delle opere.

### **6.1. Atti preliminari all'inizio dei lavori**

Prima dell'inizio dei lavori sono necessari alcuni adempimenti di seguito precisati.

#### **6.1.1. Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia**

L'atto di concessione od autorizzazione edilizia o la dichiarazione di inizio attività devono obbligatoriamente contenere:

1. l'identificazione del titolare e gli estremi della domanda;
2. i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;

L'atto di concessione od autorizzazione edilizia o la dichiarazione di inizio attività devono contenere se ed in quanto pertinenti:

1. il richiamo alle norme di piano regolatore generale o attuativo;
2. gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi diversi dal Comune, ovvero l'intervenuto silenzio-assenso;
3. l'entità e le modalità di corresponsione del contributo per le opere di urbanizzazione e di quello commisurato al costo di costruzione, nonché tutti gli atti significati ai fini della determinazione degli stessi.

#### **6.1.2. Ritiro dell'atto di concessione o autorizzazione**

L'atto di concessione od autorizzazione deve essere ritirato dal titolare entro 120 giorni dalla notifica del suo rilascio, decorso inutilmente i quali essa decade.

Per il ritiro dell'atto è necessario che il titolare produca:

1. i documenti liberatori della corresponsione del contributo per le opere di urbanizzazione e di quello commisurato al costo di costruzione ed eventuale fidejussione bancaria per le rate non ancora pagate;
2. l'indicazione del direttore e quella dell'assuntore dei lavori, se non già indicati all'atto della domanda o diversi da quelli.

Con l'atto di concessione o autorizzazione viene restituita una copia degli elaborati tecnici allegati alla domanda vidimati dal competente ufficio comunale.

## 6.2. Inizio dei lavori

I lavori devono iniziare entro il termine di un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, pena la sua decadenza.

Entro tale termine il titolare della concessione o autorizzazione edilizia comunica al Comune l'intenzione ad iniziare i lavori.

Alla comunicazione suddetta il titolare deve allegare:

1. la determinazione dei punti fissi di linea e di livello e la richiesta della loro approvazione;
2. entro 10 giorni dalla comunicazione suddetta il Comune può tacitamente od esplicitamente approvare i punti fissi proposti, ovvero, previo sopralluogo, indicarne di diversi.
3. l'attestazione dell'avvenuta denuncia al Genio Civile ai sensi della legge statale 1086/71, in quanto pertinente;
4. il progetto delle opere impiantistiche e la relativa relazione tecnica sottoscritta da progettista abilitato, ai sensi della legge statale 10/91, in quanto pertinente.

I lavori possono comunque iniziare dopo 10 giorni dalla data della comunicazione di cui sopra, se il Comune non ha sollevato esplicitamente eccezioni in merito al contenuto suo e degli allegati necessari.

I lavori iniziati prima del perfezionamento della suddetta procedura di inizio lavori sono considerati abusivi.

Sul luogo dei lavori ed in posizione visibile da spazi pubblici dovrà essere apposto un cartello indicante:

1. i nomi del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'assuntore e, se diversi, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori delle opere strutturali ed impiantistiche;
2. gli estremi dell'atto comunale;
3. la natura dell'intervento;
4. l'entità economica dell'intervento ed il tipo di finanziamento, in caso di finanziamento pubblico.

Una copia dell'atto di concessione o autorizzazione e degli elaborati tecnici vidimati dovrà essere depositata in cantiere per tutta la durata dell'intervento.

## **6.3. Esecuzione dei lavori**

### **6.3.1. Condotta generale del cantiere**

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo ai lavoratori ed a terze persone, nonché danni alle cose; si deve inoltre agire per attenuare le molestie che l'esecuzione delle opere può comportare.

I lavoratori dei cantieri devono essere tutelati da forme assicurative pari o superiori a quelle previste dai contratti collettivi di lavoro e dalle leggi generali vigenti; nei cantieri devono essere predisposti tutti i presidi ed osservate tutte le norme di sicurezza previste dai contratti collettivi di lavoro e dalle leggi generali vigenti.

Il Comune vigila anche sul rispetto delle suddette norme.

I lati di perimetro dei cantieri devono essere recintati con steccati o reti di recinzione alti almeno due metri.

E' facoltà del Comune imporre ulteriori opere provvisorie per garantire la sicurezza della circolazione e l'accessibilità a luoghi esterni al cantiere, che gli steccati o i recinti potrebbero ostacolare.

Gli angoli sporgenti degli steccati devono essere evidenziati mediante zebra bianca e nera, e, alla notte, mediante luce rossa da mantenere accesa per tutto il tempo in cui lo resta l'illuminazione pubblica.

Deve essere assolutamente impedita la caduta di materiali di qualunque natura su spazi esterni al perimetro del cantiere.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta in aree esterne al perimetro del cantiere, o non espressamente destinate a tali usi.

### **6.3.2. Scavi e demolizioni**

Particolari cautele dovranno riguardare le opere di scavo e di demolizione, per l'intrinseca pericolosità di queste.

Gli scavi ai margini di aree aperte al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle stesse.

Sono vietati i lanci a terra di materiali pesanti, tali da provocare pericoli per le persone e la produzione di vibrazioni nocive e molestie.

Devono essere evitati urti di qualunque natura superiori a kgm 2500 (pari a quelli prodotti dalla caduta da quattro metri di altezza di una massa di un quintale).

Sono vietati i lanci dall'alto di materiali sfusi, tali da immettere polveri nell'atmosfera; simili materiali saranno convogliati entro apposite condotte provvisorie.

### **6.3.3. Reperimenti archeologici e storici**

Quando, nel corso di scavi, venissero alla luce reperti di interesse paleontologico, archeologico o storico, il direttore dei lavori deve immediatamente disporre la sospensione degli stessi, e darne immediata notizia al Comune, che provvederà agli adempimenti d'ufficio conseguenti e disposti dalle vigenti leggi in materia di salvaguardia del patrimonio culturale e storico.

### **6.4. Ultimazione dei lavori**

I lavori devono terminare entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione dell'inizio degli stessi; il Comune, su istanza motivata degli interessati, può prorogare il termine al massimo per un periodo di pari durata, dopo di che la concessione o l'autorizzazione comunque decadono.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Comune; contestualmente deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità, allegando alla domanda i seguenti documenti:

1. certificazione del direttore dei lavori della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
2. certificazione del direttore dei lavori che attesta la igienicità e la salubrità degli ambienti;
3. certificato di collaudo delle opere strutturali;
4. dichiarazione del progettista degli impianti e del direttore dei lavori, per quanto di rispettiva competenza, di conformità dell'impianto termico alla documentazione depositata presso il Comune;
5. dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della legge statale 46/90;
6. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque e dei liquami;
7. documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in catasto.

Dovranno inoltre essere allegati i seguenti altri documenti, se ed in quanto pertinenti:

8. certificato finale di prevenzione incendi ovvero copia della richiesta di collaudo presentata ai VVFF;
9. autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del decreto di legge 203/88;
10. dichiarazione del rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui al decreto di legge 236/89;
11. autorizzazione all'esercizio ed all'impianto dell'ascensore.

#### **6.4.1. Certificato di abitabilità o agibilità**

Nessuna nuova costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune o tacitamente assentita ai sensi del decreto di legge 425/94.

Detta autorizzazione è inoltre necessaria anche nel caso di edifici nei quali siano state eseguite opere finalizzate al cambio d'uso od opere di demolizione anche parziale con o senza ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione.

La comunicazione di ultimazione dei lavori e la congiunta domanda di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente, al quale viene comunicato il nome del responsabile del procedimento.

Entro 15 giorni dalla data di protocollo il responsabile del procedimento esegue un controllo preliminare per la verifica della completezza della documentazione presentata.

Se riscontra carenze sostanziali ovvero imperfezioni formali nella documentazione presentata richiede che essa sia integrata, fissando anche il termine per provvedere, che sarà non inferiore a 15 giorni e non superiore a 60, decorso inutilmente il quale la domanda sarà archiviata.

L'integrazione della documentazione può essere richiesta una sola volta.

Entro un tempo massimo di 30 giorni dalla data di protocollo della domanda, o, se del caso, dalla data di integrazione della documentazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della domanda verificando la conformità, anche tramite sopralluoghi, delle opere realizzate al progetto approvato ed alle altre norme pertinenti e formula una proposta motivata al responsabile comunale competente di rilascio o diniego del certificato richiesto.

#### **6.5. Vigilanza sulle costruzioni**

La vigilanza sulla corretta esecuzione degli interventi di cui al titolo 1. di questo regolamento spetta al responsabile comunale a ciò delegato, che li esercita avvalendosi dei servizi tecnici municipali, della Polizia Urbana, dell'Arma dei Carabinieri e della Polizia Giudiziaria.

In caso di riscontro di irregolarità nella esecuzione degli interventi, il suddetto responsabile ordina in via cautelativa e provvisoria la sospensione dei lavori.

Le irregolarità riscontrabili possono derivare da:

1. opere prive di concessione od autorizzazione o non incluse nella dichiarazione di inizio attività;
2. opere difformi da quelle assentite con la concessione o l'autorizzazione o incluse nella dichiarazione di inizio attività;

3. opere eseguite senza aver comunicato l'inizio dei lavori o i nomi del direttore o dell'assuntore degli stessi;
4. mancato deposito delle certificazioni da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori va emessa entro 15 giorni dall'accertamento dell'irregolarità, non comporta il parere della commissione edilizia e va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile al proprietario dell'immobile, al richiedente, al direttore ed all'assuntore dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori ha la durata massima di 60 giorni e non può essere reiterata; nel caso che essa sia motivata dal mancato deposito di certificazioni, può però prolungarsi fino a 60 giorni dalla data dell'avvenuto deposito delle stesse.

Nel termine suddetto il suddetto responsabile emette il provvedimento sanzionatorio definitivo.

#### **6.5.1. Sanzioni**

La legge determina i casi in cui va ordinata la demolizione e la rimessa in pristino delle opere in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente o con leggi generali di tutela, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento autorizzatorio.

L'ordine di demolizione è preceduto dal parere della commissione edilizia, tranne che nel caso di opere eseguite su aree che il piano regolatore generale classifica come inedificabili o destinate ad interventi per servizi pubblici o per edilizia residenziale pubblica.

In alternativa alla demolizione e rimessa in pristino, è data facoltà al Consiglio Comunale di acquisire gratuitamente al patrimonio del Comune le opere abusive ed il terreno di loro pertinenza, qualora venga riscontrato che si tratta di opere comunque non lesive del patrimonio culturale o delle qualità ambientali dei luoghi ed esiste la concreta possibilità di utilizzarle a fini pubblici.

Ipotesi diverse da quelle di cui all'art. 91 ed all'art. 92 della legge regionale 61/85 sono considerate di "parziale difformità" e consentono che l'ordine di demolizione si limiti solo alla parte difforme; nel caso in cui questo non sia possibile senza danno per le parti conformi, può essere comminata una sanzione amministrativa pari fino al doppio del costo di costruzione della parte difforme, che sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Municipale.

La integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria.

Successivamente al provvedimento definitivo può proseguire l'esecuzione delle opere conformi al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dall'ordinanza di demolizione ovvero dalla sanzione amministrativa.

L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino deve prevedere tempi congrui e comunque non inferiori a 90 giorni per la sua esecuzione, decorsi inutilmente i quali il Comune può intervenire direttamente, rivalendosi per le spese sostenute sull'interessato inadempiente.

Se l'abuso riguarda opere per le quali sono prescritti pareri, autorizzazioni, permessi o nulla-osta di competenza di organi diversi dal Comune, questi dovranno essere acquisiti dal Comune prima che sia assunto qualunque provvedimento.

#### **6.5.2. Tolleranze**

Non configurano opere abusive le difformità verificatesi in fase di esecuzione, da valutarsi per ogni singola unità immobiliare, che eccedono per non più del 2% le misure lineari, di area e di volume del progetto approvato.

## **7. Norme relative all'edificazione**

Le norme di questo capitolo si intendono riferite alla totalità degli edifici e riguardano quindi sia gli interventi sugli edifici esistenti, che quelli sugli edifici di nuova costruzione.

Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni permanenti ed accidentali delle strutture, alle cautele ed alle modalità di calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità degli edifici in ogni loro parte sia nel corso dei lavori, che a lavori ultimati.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da garantirne permanentemente la stabilità.

Il Sindaco può ordinare ai proprietari interventi di manutenzione anche straordinaria su edifici di proprietà privata quando ne ravvisi l'opportunità, al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, notificando, previa visita ispettiva dell'Ufficio Comunale competente, i provvedimenti da adottare immediatamente.

In caso di inerzia dei proprietari il Sindaco può esercitare poteri sostitutivi, ai sensi di legge.

### **7.1. Decoro degli edifici e degli spazi di pertinenza**

Le parti di edificio visibili da spazi pubblici devono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo decoroso.

Gli spazi a cielo libero di pertinenza degli edifici devono essere sistemati e mantenuti in modo decoroso: devono pertanto avere una specifica destinazione d'uso, essere ed essere mantenuti convenientemente sistemati, pavimentati o a verde, e possibilmente arborati.

A tali riguardi, il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere o la rimozione di elementi ritenuti contrastanti con l'ambiente, anche se a suo tempo regolarmente concessi, con la finalità di migliorare l'immagine ed il decoro dei luoghi.

E' facoltà del Sindaco intervenire direttamente per le suddette finalità qualora verifichi l'indisponibilità, comunque motivata, del proprietario, rivalendosi su questo per le spese sostenute.

### **7.2. Autorimesse e posti per auto**

Ciascuna costruzione dovrà prevedere un adeguato numero di posti per auto al coperto (autorimesse) o a cielo libero, ma fuori dagli spazi pubblici, in relazione alla sua destinazione d'uso ed in aggiunta alle quote di parcheggio derivanti dall'applicazione degli standard previsti dalle norme di attuazione del piano regolatore generale.

La precedente norma è derogabile solo in caso di dimostrata impossibilità dovuta a ristrettezza di spazio disponibile, e solo in interventi sull'edilizia esistente.

Devono essere rispettate le seguenti dotazioni minime:

1. per residenza: un posto per auto per alloggio;

2. per attività produttive secondarie: un posto auto ogni due addetti;
3. per attività commerciali: un posto per auto ogni trenta metri quadrati di area di vendita;
4. per uffici, studi professionali ed attività direzionali in genere: ogni trenta metri quadrati di area di pavimento;
5. per attrezzature ricettive: un posto per auto ogni due posti letto, più un posto per auto ogni quindici metri quadrati di area di pavimento delle sale da pranzo e dei bar;
6. per cinema, teatri, sale di riunione e simili: un posto per auto ogni cinque metri di area di pavimento degli ambienti destinati al pubblico, esclusi i "foyer" e quelli per la distribuzione;
7. per attrezzature scolastiche pubbliche e private di ogni ordine: due posti per auto per ogni aula;
8. per altre attrezzature di servizio pubblico: un posto auto ogni due addetti.

Per destinazioni d'uso miste il fabbisogno di posti per auto sarà pari alla somma di quelli derivanti da ciascuna destinazione d'uso, sulla base dei rapporti sopra citati.

Per destinazioni d'uso non riconducibili alla classificazione suddetta il fabbisogno di posti per auto sarà calcolato di volta in volta ed esposto nella relazione al progetto.

### **7.3. Cortili, chiostrine e cavedi**

Si definiscono "cortili" o "chiostrine" o "cavedi" spazi a cielo libero di diretta pertinenza degli edifici, perimetrati per oltre tre quarti del loro perimetro da muri alti più di ml 2.50.

Si tratta di "cortili" quando l'area di calpestio supera il 25% della somma delle aree dei muri che la perimetrano, ed è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno ml 10.00 di diametro.

Si tratta di "chiostrine" quando l'area di calpestio è compresa tra il 10% ed il 25% della somma delle aree dei muri che la perimetrano, ed è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno ml 5.00 di diametro.

Si tratta di "cavedi" negli altri casi.

Cortili e chiostrine sono sempre ammessi; cavedi mai.

Sulle chiostrine possono aprirsi solo vani non abitabili e dovranno essere prese precauzioni per evitare introspezioni indesiderate.

Le aree di calpestio di cortili e chiostrine dovranno essere pavimentate e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Deve essere garantita la ventilazione verticale di cortili e chiostrine completamente perimetrati da muri tramite riscontro d'aria dal basso, ottenuto con un varco che consenta almeno il passaggio di un uomo nel caso delle chiostrine, e di un'auto nel caso dei cortili.

#### **7.4. Aggetti su suolo pubblico**

Gli aggetti e tutti gli elementi che sporgono sul suolo pubblico sono regolamentati dalla seguente casistica:

1. fino a tre metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti solo piccoli aggetti derivanti da elementi decorativi o tecnici sporgenti dalla facciata, comunque per non più di cm 20; non sono consentiti serramenti la cui "volata" sporga, nel momento di maggiore sporto, per più di cm 20;
2. fra tre e cinque metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti solo in presenza di marciapiedi, e con il limite che la loro proiezione non superi il cordolo esterno del marciapiede, e comunque i cm 120.
3. oltre cinque metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti che non superino i cm 120;

Sono ammesse tende a sporgere retrattili, con altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico non minore di cm 240, purché non costituiscano ostacolo alla visibilità ed alla circolazione dei veicoli.

#### **7.5. Illuminazione dei locali sotterranei**

Sotto i portici e sui marciapiedi ricavati su aree private, pur aperte al pubblico sono ammesse finestre in piano orizzontale, per l'illuminazione dei locali nel sottosuolo, purché siano ricoperte di elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e non sporgenti dal livello del suolo.

Sono del pari ammesse "bocche di lupo" protette da griglie metalliche.

Sono ammesse feritoie nelle zoccolature degli edifici e nelle alzate dei gradini, purché munite di idonee barriere all'acqua ed alla polvere.

#### **7.6. Sovrastrutture varie**

Sono ammessi elementi di sovrastruttura, come comignoli, antenne per ricezioni ad uso privato, terminali di canne di ventilazione e simili, purché di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

#### **7.7. Recinzioni**

Ove non diversamente previsto dalle norme di attuazione del piano regolatore generale, sono ammesse recinzioni di qualunque tipo, alte non oltre tre metri.

Le recinzioni devono essere comunque di disegno semplice, e prive di elementi sporgenti acuminati.

Nelle zone omogenee del piano regolatore generale di tipo A, B, C1, C2, F, le recinzioni dovranno essere eseguite in modo tale da avere una porzione "aperta" (a rete, a cancellata metallica o simile) per un'area pari ad almeno un

terzo del totale; le porzioni “aperte” dovranno essere distribuite in modo omogeneo lungo lo sviluppo in pianta delle recinzioni stesse.

E' facoltà del Comune di imporre recinzioni omogenee su lotti contigui, come pure imporre la rimozione o la modifica di recinzioni che siano di ostacolo alla visibilità, alla circolazione dei veicoli e, in generale, a funzioni pubbliche di qualunque tipo.

#### **7.8. Alberature**

Tutti gli spazi a cielo libero di pertinenza degli edifici e che non sono pavimentati dovranno essere convenientemente arborati; questa norma ha valore ordinatorio, ma può assumere valore perentorio se posta come prescrizione particolare inclusa nella concessione edilizia.

#### **7.9. Coperture**

E' facoltà del Comune di imporre soluzioni per le coperture di forma e materiale che si armonizzino con il sito in cui l'edificio si colloca.

L'installazione di pannelli solari sulle coperture è ammessa, purché essi abbiano giaciture complanari con le falde.

#### **7.10. Marciapiedi**

Lungo gli edifici posti in fregio a spazi pubblici ed in tangenza al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi.

In caso di edifici arretrati rispetto al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi sull'area pubblica; i proprietari frontisti sono tenuti a completare i marciapiedi sull'area di loro proprietà, a loro spese, e mantenendo l'uguaglianza delle quote e delle pavimentazioni.

Il Sindaco può obbligare i proprietari frontisti a tali opere, ed intervenire direttamente, a spese degli stessi, in caso di loro verificata inerzia.

## **8. Requisiti degli edifici**

Questo capitolo deve essere interpretato come complementare al regolamento comunale di igiene (sul quale prevale) ed alle più generali disposizioni di legge in vigore (sulle quali non prevale).

Esso si limita quindi solo ad alcune prescrizioni più direttamente connesse all'attività edilizia.

### **8.0. Premessa**

Ogni edificio deve essere progettato e costruito in modo da non compromettere l'igiene e la salute del vicinato e di garantire spazi di permanenza confortevoli per gli occupanti.

Ogni edificio deve quindi essere almeno dotato di un insieme di "requisiti" che riguardano:

1. l'assenza di emissione di sostanze nocive;
2. la qualità dell'aria;
3. l'approvvigionamento di acqua per uso potabile;
4. lo smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali;
5. lo smaltimento delle acque meteoriche;
6. l'illuminazione diurna naturale diretta;
7. la temperatura dell'aria interna;
8. la temperatura superficiale interna;
9. i ricambi di aria degli spazi interni;
10. l'umidità relativa;
11. l'isolamento acustico;
12. la disponibilità di spazi minimi.

Altri requisiti che possono riguardare edifici di particolare destinazione d'uso sono regolamentati da norme settoriali specifiche che non formano oggetto di questo regolamento.

Il progettista degli interventi edilizi definisce i requisiti degli edifici progettati e li espone nella relazione da allegare alla domanda di concessione o autorizzazione, ovvero li dichiara nella comunicazione di inizio attività.

Il direttore dei lavori degli interventi edilizi certifica la conformità del livello dei requisiti ottenuti a quello progettato.

In ogni caso il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità è subordinato al possesso da parte dell'edificio dei requisiti igienici e sanitari minimi prescritti.

Del pari il Comune può dichiarare l'inabitabilità o l'inagibilità di spazi o edifici esistenti, anche già dichiarati abitabili o agibili, nel caso che in essi anche uno solo dei requisiti igienici e sanitari minimi sia venuto meno.

### **8.1. Assenza di emissione di sostanze nocive**

I materiali costituenti gli elementi che delimitano gli spazi chiusi in cui sia prevista presenza anche discontinua di persone non devono emettere gas, polveri o altre sostanze aeriformi dannose o moleste.

Per ogni materiale da costruzione esiste normalmente uno specifico protocollo d'uso e di posa in opera, redatto in conseguenza di specifiche direttive comunitarie europee, il rispetto del quale consente di soddisfare il requisito.

In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali:

1. non è consentito l'uso di materiali contenenti fibre di amianto;
2. i materiali a base di altre fibre devono essere posti in opera in modo da escludere la presenza delle fibre stesse in superficie;
3. non è consentito l'uso di alcun materiale a base di fibre minerali nelle condotte degli impianti di adduzione di aria.

E' opportuno che gli interessati conservino gli elaborati esecutivi di progetto in cui è documentato l'uso di materiali a base di fibre minerali, in vista di eventuali interventi futuri sull'edificio.

### **8.2. Qualità dell'aria**

Deve essere limitata la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica: va quindi controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione e dei riscaldatori di acqua.

Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti negli spazi interni degli edifici, con particolare riguardo non solo alla sicurezza, ma anche al benessere respiratorio ed olfattivo.

Sono fissate le seguenti soglie massime di concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica:

ossido di carbonio:	meno di 25 mg/mc (media di 1 ora) meno di 10 mg/mc (media di 8 ore);
anidride carbonica:	meno di 1500 mg/mc.

Ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio impianto di aspirazione naturale o meccanica dei gas combusti e di prese d'aria pulita per il reintegro di quella consumata nella combustione.

In generale lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato oltre il tetto dell'edificio e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale poste nelle vicinanze.

E' ammesso lo scarico a parere dei prodotti della combustione solo per impianti a gas metano e sempre in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale poste nelle vicinanze.

Per i livelli di prestazione si fa riferimento alla norma Uni 7129.

### **8.3. Approvvigionamento di acqua per uso potabile**

Nel caso di alimentazione da acquedotto pubblico il requisito è soddisfatto se l'impianto è realizzato in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e realizzato con materiali non degradabili a contatto dell'acqua.

L'impianto di ciascuna unità immobiliare deve in caso di necessità poter essere completamente escluso dalla rete di distribuzione ed essere dotato di un dispositivo di "non ritorno".

Nel caso di alimentazione autonoma, alla quale ricorrere sono per comprovata impossibilità di allacciamento ad un acquedotto pubblico, devono essere note le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia e la direzione della falda e la sua eventuale connessione con altre falde.

Queste conoscenze determinano la scelta dell'opera di presa da utilizzare e le sue modalità costruttive, che dovrà comunque rispettare le distanze prescritte dalle norme sanitarie vigenti da fonti di rischio di contaminazione presenti nelle vicinanze.

L'approvazione dell'opera di presa ed il controllo del suo funzionamento spetta all'Ulss competente per territorio.

### **8.4. Smaltimento delle acque domestiche e industriali**

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire la corretta evacuazione delle stesse, senza perdite, infiltrazioni, spandimenti e contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali.

Esse non devono modificare le condizioni di benessere respiratorio ed olfattivo.

Tutte le acque di rifiuto devono di norma essere direttamente convogliate nella rete fognaria pubblica, ad eccezione di quelle che il servizio pubblico competente giudichi incompatibili con gli impianti di depurazione installati.

Queste ultime dovranno essere trattate in modo da poter essere immesse nella fognatura pubblica da appositi ed adeguati impianti installati nella rete di smaltimento degli edifici, prima del raccordo con la fognatura pubblica stessa.

Il raccordo tra la rete di smaltimento degli edifici e la fognatura pubblica deve essere realizzato in modo da evitare dispersioni e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Il regolamento comunale del servizio di fognatura disciplina lo smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale nelle zone in cui l'allacciamento alla rete pubblica non è possibile.

Per i livelli di prestazione si fa riferimento alla norma Uni 9183.

### **8.5. Smaltimento delle acque meteoriche**

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ritorni, ristagni o impaludamenti.

Per i livelli di prestazione si fa riferimento alla norma Uni 9184.

### **8.6. Illuminazione diurna naturale diretta**

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere dotati di aperture verso l'esterno in grado di assicurare un livello adeguato di illuminazione diurna naturale diretta.

#### **8.6.1. Spazi per la residenza**

Sono considerati a "presenza continuativa di persone" gli spazi destinati a residenza diversi dai bagni, dai ripostigli e dai disimpegni.

In questi il requisito è soddisfatto quando siano dotati di superfici trasparenti in diretta comunicazione con l'esterno dell'edificio e di area non minore di 1/10 dell'area netta di pavimento, con le seguenti precisazioni:

1. la superficie trasparente va conteggiata al netto di velette, colonne, elementi strutturali o altro che ostruiscano o riducano l'effettiva area illuminante;
2. le superfici trasparenti comprese tra il piano del pavimento ed un piano ideale a cm 60 di altezza su di esso e ad esso parallelo non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto suddetto;
3. le superfici trasparenti collocate al di sotto di aggetti, portici e simili sono computate fino all'altezza che si determina proiettando sulla traccia del loro piano verticale un raggio passante per il punto di maggior sporto dell'aggetto ed inclinato di 30° rispetto alla traccia del piano di pavimento;
4. in spazi dotati esclusivamente di superfici trasparenti rivolte a nord il rapporto suddetto è elevato ad 1/8;

5. in spazi dotati esclusivamente di superfici trasparenti a soffitto il rapporto suddetto è ridotto ad 1/12;
6. è ammessa la somma del contributo di illuminazione fornito da più superfici trasparenti in uno stesso spazio, con eventuale ponderazione in ragione della loro direzione.

Per interventi su edifici esistenti a consolidato uso residenziale e che mantengono tale destinazione il rapporto suddetto può essere ridotto fino ad 1/30, tranne che nei casi in cui non esistano norme contrarie alla realizzazione di nuove superfici trasparenti o all'aumento della misura di quelle esistenti.

Per interventi su edifici esistenti ad uso diverso che vengono trasformati ad uso residenziale il rapporto suddetto può essere ridotto fino ad 1/30, tranne che nei casi in cui non esistano norme contrarie alla realizzazione di nuove superfici trasparenti o all'aumento della misura di quelle esistenti.

#### **8.6.2. Spazi ad uso diverso dalla residenza**

Negli spazi ad uso diverso dalla residenza nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone e in particolare nei luoghi di lavoro è sempre ammessa l'integrazione dell'illuminazione naturale o la sua sostituzione con fonti di illuminazione artificiale fino a raggiungere il livello medio di:

1. 200 lux in spazi destinati a lavorazioni grossolane;
2. 300 lux in spazi destinati a lavorazioni medie;
3. 500 lux in spazi destinati a lavorazioni fini, negli spazi commerciali e negli uffici.

I suddetti livelli devono essere raggiunti in modo diffuso in ogni zona dello spazio interessato e comunque non subire riduzioni maggiori del 20% nelle zone più buie di esso.

In eventuali zone di illuminazione localizzata, questa non deve superare per più di 5 volte quella media.

#### **8.7. Temperatura dell'aria interna**

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere obbligatoriamente durante la stagione fredda e facoltativamente durante la stagione calda dotati di impianti idonei a garantire una confortevole temperatura dell'aria.

A tal fine la temperatura dell'aria deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo.

Sono fissati i seguenti limiti:

1. temperatura media dell'aria: compresa tra 18 e 22 gradi centigradi;

2. massima differenza di temperatura tra due punti qualunque dello spazio, lontani più di cm 60 dalle pareti perimetrali e dal soffitto: 5 gradi centigradi.

Per i livelli di prestazione si fa riferimento alla legge statale 10/91 ed al regolamento di applicazione (decreto del Presidente della Repubblica) 412/93.

### **8.8. Temperatura superficiale interna**

Su tutte le superfici interne di uno spazio con le quali si può normalmente entrare in contatto, come le pareti, le superfici vetrate e gli infissi, il pavimento, deve essere assicurata una temperatura che non si discosti di più di 5 gradi centigradi dalla temperatura prevista per lo spazio stesso.

La temperatura di tutte le parti calde con le quali si possa accidentalmente venire in contatto non deve superare i 70 gradi centigradi.

### **8.9. Ricambi di aria degli spazi interni**

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere adeguatamente ventilabili al fine di:

1. limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere microclimatico;
2. contribuire al raggiungimento del benessere respiratorio ed olfattivo;
3. assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di gas nocivi o fastidiosi e di colonie batteriche.

La ventilazione è ottenuta di principio attraverso l'apertura di finestre direttamente collegate con l'esterno, che, in determinate condizioni successivamente precisate, potrà essere integrata o anche sostituita con impianti meccanici.

#### **8.9.1. Spazi per la residenza**

Il requisito è soddisfatto quando siano dotati di superfici apribili in diretta comunicazione con l'esterno dell'edificio e di area non minore di 1/12 dell'area netta di pavimento, con le seguenti precisazioni:

1. le superfici apribili collocate al di sotto di portici e simili sono computate solo se lo spazio su cui si aprono è a sua volta aperto verso l'esterno con fori non chiudibili di area pari a 5 volte quella delle superfici che in esso si aprono; altrimenti queste sono computate solo fino ad 1/5 di quelli;
2. è ammessa la somma del contributo di ventilazione fornito da più superfici apribili in uno stesso spazio, con eventuale ponderazione in ragione dello spazio in cui si aprono.

Per interventi su edifici esistenti a consolidato uso residenziale e che mantengono tale destinazione il rapporto suddetto può essere ridotto fino ad 1/32, tranne che nei casi in cui non esistano norme contrarie alla realizzazione di nuove superfici apribili o all'aumento della misura di quelle esistenti.

Per interventi su edifici esistenti ad uso diverso che vengono trasformati ad uso residenziale il rapporto suddetto può essere ridotto fino ad 1/32, tranne che nei casi in cui non esistano norme contrarie alla realizzazione di nuove superfici apribili o all'aumento della misura di quelle esistenti.

Negli spazi di servizio (bagni, locali igienici e simili) è ammessa l'integrazione o la sostituzione delle superfici apribili con mezzi meccanici di ventilazione la cui capacità di immissione di aria pulita in un'ora sia pari ad almeno 3 volte il volume dello spazio stesso.

Negli spazi di collegamento (corridoi, atri, disimpegno e simili) è ammessa la ventilazione indiretta, purché la loro area od il loro volume siano computati al fine di determinare le aperture sugli spazi a ventilazione diretta ai quali essi sono collegati.

#### **8.9.2. Spazi ad uso diverso dalla residenza**

Negli spazi ad uso diverso dalla residenza nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone e in particolare nei luoghi di lavoro è sempre ammessa l'integrazione della ventilazione naturale o la sua sostituzione con mezzi meccanici di ventilazione la cui capacità di immissione di aria pulita in un'ora sia pari ad almeno 5 volte il volume dello spazio stesso.

#### **8.10. Umidità relativa**

Tutti gli spazi degli edifici devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da evitare in ogni loro parte la formazione di condense non momentanee.

Il tasso di umidità relativa continuo massimo ammissibile per gli spazi degli edifici è fissato nel 70% e può essere superato temporaneamente solo in spazi nei quali sia possibile la produzione di vapore, come cucine, bagni e simili.

#### **8.11. Isolamento acustico**

Tutti gli spazi degli edifici devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da evitare tra essi la trasmissione di rumori al di sopra di certe soglie.

Le partizioni fisse e mobili tra i diversi spazi dovranno essere tali da garantire un abbattimento minimo del rumore trasmesso (espresso in dB) secondo la casistica che segue:

1. tra unità immobiliari diverse e tra unità immobiliari e spazi comuni dell'edificio: 40 dB;

2. tra unità immobiliari ed esterno dell'edificio: 40 dB; questo dato può essere elevato fino a 60 dB (da prescrivere nell'atto di concessione o autorizzazione) in zone ad elevata rumorosità ambientale ed anche in spazi in cui si produca un'elevata rumorosità locale;
3. tra servizi igienici ed altri spazi ad essi contigui ed in generale tra spazi per i quali sia indesiderabile il disturbo acustico reciproco (aule scolastiche, spazi ospedalieri, uffici e simili): 50 dB;
4. tra spazi desinati al riposo ed altri spazi: 50 dB.

Il Comune può prescrivere l'installazione su specifici edifici di presidi contro la trasmissione del rumore, al fine di garantire le seguenti soglie massime di rumorosità ambientale:

tipo di area	diurna	notturna
aree particolarmente protette	45	35
aree prevalentemente residenziali	55	45
aree residenziali e terziarie	65	55
aree industriali	75	65

## **8.12. Disponibilità di spazi minimi**

Sono fissati i seguenti "spazi minimi" in ragione dell'uso degli spazi stessi.

### **8.12.1. Altezze minime**

E' definita altezza (interna netta) di uno spazio il rapporto tra il volume di esso e la sua area di pavimento netta, a condizione che in nessun punto dello spazio l'altezza scenda al di sotto di ml 2.00 a causa di andamenti non piani o comunque articolati dei pavimenti o dei soffitti o della presenza di soppalchi.

Nel caso di soppalchi, anche l'area di pavimento del soppalco va computata ai fini del calcolo dell'altezza interna netta.

Negli spazi a qualunque destinazione d'uso nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone è prescritta un'altezza interna netta non minore di ml 2.70.

Negli spazi a qualunque destinazione d'uso nei quali non sia prevista la presenza continuativa di persone è prescritta un'altezza interna netta non minore di ml 2.40.

Per interventi su edifici esistenti a consolidato uso residenziale e che mantengono tale destinazione, così come per interventi su edifici esistenti ad uso diverso che vengono trasformati ad uso residenziale i limiti suddetti possono essere ridotti fino a ml 2.20, tranne che nei casi in cui non esistano norme contrarie alla modifica delle misure di interpiano o comunque al conseguimento dei valori di altezza normali.

Nelle autorimesse di capacità minore di nove autovetture è ammessa un'altezza interna netta di ml 2.00.

### 8.12.2. Aree di pavimento ed altri dati metrici minimi

Sono fissate le seguenti aree di pavimento nette minime, talvolta integrate da altre misure di esse significative ai fini della loro forma:

1. per alloggi a “monocale”: mq 28.00;
2. per cucine configurate come stanza abitabile autonoma: mq 8.00 e forma tale che sia inscrutibile in esse un cerchio di raggio non minore di ml 1.00;
3. per “cabine di cottura” non configurate come stanze abitabili, ma aperte su altri spazi: mq 4.00, con un’area verticale di apertura sullo spazio dal quale dipendono non minore di mq 3.60;
4. per bagni “completi”, cioè dotati di lavabo, wc, bidet, vasca o doccia: mq 3.00 e forma tale che sia inscrutibile in esse un cerchio di raggio non minore di ml 0.80;
5. per stanze da letto singole: mq 9.00;
6. per stanze da letto con più di un posto letto: mq 9.00 più mq 5.00 per posto letto oltre al primo;
7. per stanze di soggiorno: mq 14.00, elevati a mq 18.00 se il soggiorno svolge anche funzioni di cucina;
8. per uffici ed altri luoghi di lavoro: mq 9.00 più mq 6.00 per ogni addetto;
9. per corridoi e disimpegni interni agli alloggi: larghezza utile netta non minore di ml 0.90;
10. e corridoi e disimpegni collegano aree di pavimento a quote diverse, e quindi sono attrezzati con rampe di scala, queste ultime possono essere di qualunque forma di pianta, e sono assoggettate ai seguenti limiti metrici:
  - alzata dei gradini non maggiore di cm 20,
  - pedata dei gradini non minore di cm 23,

in caso di gradini di pianta non rettangolare, il suddetto dato minimo si applica alla pedata media.

### 8.12.3. Dotazioni minime ed altri requisiti distributivi

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da poter consentire l'accesso, per le normali vie, ad arredi di normale misura.

Gli edifici devono essere accessibili in ogni loro parte a mezzi di soccorso alle persone; in particolare deve essere consentito il trasporto fuori dall'edificio di persone impedito di camminare.

Gli spazi comuni destinati alla circolazione non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, ed essere insufficientemente illuminati.

L'esterno dell'edificio e le unità immobiliari in esso collocate possono essere collegati tramite ingressi, atri, disimpegni comuni sui quali si affacciano gli accessi delle unità immobiliari di piano terra e l'arrivo dei collegamenti verticali comuni.

Ingressi, atri e disimpegni comuni devono avere altezza interna netta non minore di ml 2.40 ed essere di forma tale da consentire in essi l'iscrizione di un cerchio di almeno ml 1.20 di diametro.

I collegamenti verticali comuni all'interno degli edifici devono essere attrezzati con rampe di scala rettilinee di larghezza non minore di ml 1.00.

I gradini devono avere alzata non maggiore di cm 19.

I pianerottoli intermedi devono avere dimensioni non minori della larghezza delle rampe di scala.

I pianerottoli di arrivo sui quali si aprano accessi alle unità immobiliari devono avere larghezza non minore di ml 1.20 se il collegamento verticale non è attrezzato con l'ascensore, e di ml 1.50 se lo è.

I parapetti dei pianerottoli e delle rampe devono avere altezza non minore di cm 100; eventuali forature nei parapetti non devono consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Ogni alloggio, compresi i "monolocali", deve essere dotato di almeno quattro apparecchi dell'impianto igienico e sanitario (lavabo, wc, bidet, vasca o doccia) organizzati in un bagno completo o anche in più spazi separati.

L'apertura di bagni, locali igienici e servizi igienici in genere deve essere prevista su spazi di collegamento o servizio o su appositi antilocali, in modo da evitare la loro apertura diretta su spazi in cui sia prevista la presenza continuativa di persone; è comunque ammissibile che i suddetti spazi di "filtro" siano attrezzati con lavabi.

Nei luoghi di lavoro deve essere previsto un servizio igienico ogni 10 addetti contemporaneamente presenti, con arrotondamento all'intero superiore.

Sono fatte salve tutte le norme di settore relative ad edifici destinati ad attività specifiche diverse dalla residenza per le quali è richiesta l'autorizzazione all'esercizio.

## **9. Impianti tecnologici**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che, insieme con gli altri loro elementi costitutivi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, sicurezza ed attività.

Gli impianti, nelle loro varie parti, devono essere concepiti in modo da garantire prontezza ed economia di manovra, di manutenzione e di riparazione; le parti che lo richiedono devono essere ubicate in ambienti di adeguata misura, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Tutti gli edifici nei quali sia prevista presenza continuativa di persone, e salvo i casi successivamente esplicitamente citati, devono essere dotati dei seguenti impianti appresso elencati:

1. impianto di distribuzione dell'energia elettrica,
2. impianto di distribuzione dell'acqua potabile,
3. impianto di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche,
4. impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami,
5. impianto di trasporto verticale delle persone e delle cose,
6. impianto di distribuzione dei combustibili,
7. impianto antincendio e di protezione dai fulmini e di sicurezza contro gli incendi,
8. impianto di riscaldamento.

Tutti gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare qualunque spreco o dispersione accidentale di quello che somministrano.

### **9.1. Impianto di distribuzione dell'energia elettrica**

Deve essere dimensionato in portata sulla base delle utilizzazioni previste, e realizzato secondo le norme internazionali di sicurezza CEI.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

### **9.2. Impianto di distribuzione dell'acqua potabile**

Deve essere dimensionato in portata sulla base delle utilizzazioni previste, e realizzato con materiali e componenti che difendano la purezza dell'acqua.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

### **9.3. Impianto di raccolta ed allontanamento delle acque piovane**

La copertura di ogni edificio ed ogni altra parte a cielo libero devono essere attrezzate per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche, che potranno essere smaltite, quando ne esista la possibilità, anche in un recapito diverso dalla pubblica fognatura.

In particolare, allo scopo di limitare l'afflusso in fognatura di flussi esagerati per recapito di acque di prima pioggia, si raccomanda di prevedere, quando è possibile, la realizzazione di adeguati drenaggi delle condotte pluviali nell'area di pertinenza dell'edificio.

#### **9.4. Impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami**

Le acque usate ed i liquami devono essere convogliati, attraverso condotte adeguate per misura e materiale, verso fognature pubbliche o private, eventualmente previa adeguata depurazione.

L'impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami può non essere previsto in quegli edifici in cui possa non essere previsto l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, e non sussista l'obbligo, né si ravvisi la necessità dell'impianto igienico e sanitario.

#### **9.5. Impianto di trasporto verticale delle persone e delle cose**

E' obbligatorio in edifici nei quali gli spazi abitabili od agibili siano organizzati su più di tre piani di pavimento sovrapposti.

Gli impianti di trasporto delle persone e delle cose sono regolamentati dal disposto del DPR 1497 del 29 maggio 1963 e successive modifiche e integrazioni.

#### **9.6. Impianto di distribuzione dei combustibili**

La distribuzione di combustibili di qualunque natura deve avvenire attraverso condotte installate all'esterno degli edifici, e portate all'interno secondo la via più breve, compatibilmente con esigenze estetiche.

Prima di ogni penetrazione all'interno dovrà essere prevista una saracinesca di intercettazione, anche integrata col contatore, che ha lo scopo di evitare che la condotta divenga elemento di propagazione degli incendi.

I contenitori di combustibile, comprese le bombole di gas, anche liquefatto, dovranno essere collocate all'esterno degli edifici, in luogo protetto, ma rapidamente accessibile in caso di emergenza.

Sono implicitamente assunte da questo regolamento tutte le norme di carattere settoriale, connesse ai diversi tipi di combustibile da distribuire; in particolare è assunto il disposto delle circolari 73/71 (combustibili liquidi), 68/69 (combustibili aeriformi) e 4124183/75 (gas di petrolio liquefatto) del Ministero degli Affari Interni.

#### **9.7. Impianto antincendio e di protezione dai fulmini**

L'impianto antincendio è obbligatorio in quei casi, che è compito del Progettista accertare, in cui è ritenuto tale dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, alle procedure ed alle indicazioni del quale il progetto ed i conseguenti atti andranno uniformati.

Esso dovrà di norma essere previsto:

1. negli edifici in cui sia prevista l'installazione di un impianto termico di potenzialità superiore a 30 kW, qualunque sia la finalità di esso;
2. negli edifici in cui siano previste autorimesse con oltre nove posti per auto, anche se organizzati in box separati;

3. negli edifici a struttura portante è metallica.

In ogni caso gli edifici devono essere collegati al sistema stradale in modo da consentire l'agevole avvicinamento e l'operatività dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco;

L'impianto di protezione dai fulmini è obbligatorio negli edifici pubblici o di interesse pubblico, ed è costituito da uno o più captatori in posizione elevata, con scarico a terra autonomo; anche le caratteristiche di tale impianto vanno concordate con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **9.8. Impianto di riscaldamento**

Per il dimensionamento degli impianti di riscaldamento si fa riferimento alla legge statale 10/91 e relativo regolamento (DPR 412/93).

L'impianto di riscaldamento può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

In ragione della sua potenza può essere necessario che sia integrato con un impianto antincendio di cui al precedente punto 9.7.