

Comune di Domegge di Cadore
Provincia di Belluno

PIANO DEGLI INTERVENTI REGOLAMENTO EDILIZIO

marzo 2011

Comune di Domegge di Cadore

Ai sensi della L.R.11/2004

2011

REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO

Lino Paolo Fedon

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

Massimo Solfa

SEGRETARIO COMUNALE

Salvatore Battiato

PROGETTISTA

Roberto Raimondi



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
Capitolo I - Natura e scopi del Regolamento	7
art. 1. - Contenuto del Regolamento – Richiamo alla legislazione.....	7
Capitolo II - Disposizioni di legge	7
art. 2.- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	7
art. 3.- Responsabilità dei committenti, dei progettisti dei direttori e degli assuntori dei lavori. requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori. Vigilanza sugli interventi.	7
Capitolo III - Disposizioni edilizie	8
art. 4. Titoli abilitativi	8
art. 5. - Provvedimenti per opere realizzate in assenza di titoli abilitativi od eseguite in difformità	8
art. 6. - Annullamento dei titoli abilitativi	8
art. 7. - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	8
art. 8.- Norme per la presentazione dei progetti	8
Art. 9. - Documentazione specifica per la tutela del paesaggio urbano	10
art. 10.- Inizio e termine dei lavori.....	11
art. 11.- Validità del permesso di costruire.....	11
art. 12.- Evidenza dei titoli abilitativi	11
art. 13. - Competenze e attribuzioni della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia.....	11
art. 14. - Composizione della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia	12
art. 15. - Regolamentazione interna della Commissione per i Beni Ambientati e l'Edilizia.....	12
art. 16. - Il Dirigente e lo Sportello Unico per l'edilizia	13
Capitolo IV - Esecuzione e controllo delle opere	14
art. 17.- Punti di linea e di livello	14
art. 18.-Occupazioni temporanee e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	14
Capitolo V - Uso dei fabbricati e dei manufatti	14
art. 19.- Agibilità, collaudo.....	14
art. 20.- Dichiarazione di inabitabilità - controlli sugli edifici	14
TITOLO II - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI	16
Capitolo VI - Caratteristiche edilizie	16
art. 21.- Cortili e lastrici solari	16
art. 22.- Chiostrine e pozzi luce	16
art. 23.- Costruzioni accessorie.....	16
art. 24.- Prescrizioni edilizie particolari	16
Capitolo VII - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi	17
art. 25.- Decoro degli edifici	17
art. 26.- Decoro degli spazi	17
art. 27.- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico.....	17
art. 28.- Illuminazione dei sotterranei.....	19
art. 29.- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	19
art. 30.- Recinzione delle aree private	19
art. 31.- Giardini di pertinenza di edifici, alberature.....	19
art. 32.- Coperture.....	19
art. 33.- Abbaini	20
art. 34. - Pannelli solari	20
art. 35.- Tinteggiature esterne degli edifici.....	20
art. 36.- Aree private di margine ai marciapiedi	21
art. 37.- Realizzazione di portici e passaggi coperti.....	21
art. 38.- Apertura di accessi e strade private	21
art. 39.- Scale esterne	21
Capitolo VII - Prescrizioni di carattere speciale.....	21
art. 40.-Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	21
art. 41.- Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	21
art. 42.- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.....	21
Art. 43.- Cartellonistica stradale.....	22
art. 44.- Numeri civici.....	22
TITOLO III - NORME IGIENICO-SANITARIE E NORME TECNOLOGICHE.....	23
Capitolo IX - Prescrizioni igienico - costruttive	23
art. 45.- Igiene del suolo e del sottosuolo	23
art. 46.- Tipo, materiali e dimensioni delle strutture	23
art. 47.- Protezione dall'umidità	23

art. 48.- Norme tecnologiche	23
art. 49.- Norme tecnologiche. Terminologia	24
art. 50.- Requisiti termici, igrometrici e di ventilazione	24
art. 51.- Requisiti illuminotecnici	24
art. 52.- Isolamenti e requisiti acustici	24
art. 53.- Requisiti relativi alla purezza dell'aria	25
art. 54.- Requisiti relativi alla fruibilità	25
art. 55.- Requisiti relativi alla sicurezza	26
art. 56.- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	26
Art. 57. - Protezione dall'intrusione di animali	26
Capitolo X - Allacciamenti idrici - fognature - smaltimento rifiuti	26
art. 58.- Approvvigionamento idrico	26
art. 59.- Vasche - serbatoi - tubazioni	27
art. 60.- Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi	27
art. 61.- Allacciamenti	27
art. 62.- Fognature delle lottizzazioni	27
art. 63.- Prescrizioni particolari	28
art. 64.- Immondizie	28
art. 65.- Rifiuti speciali-tossici e nocivi	28
Capitolo XI - Requisiti degli ambienti interni	28
art. 66.- Parametri abitativi	28
art. 67.- Classificazione dei locali secondo la destinazione	29
art. 68.- Locali abitabili	29
art. 69.- Sottotetti o mansarde	29
art. 70.- Cucine	29
art. 71.- Locali per i servizi igienici	29
art. 72.- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	30
art. 73.- Corridoi e disimpegni, ripostigli ed ingressi	30
art. 74.- Locali seminterrati e scantinati	30
art. 75. - Vani accessori alla residenza	31
Capitolo XII - Costruzioni a destinazioni speciali	31
art. 76.- Edifici e locali ad uso collettivo e degli esercizi pubblici	31
art. 77.- Barriere architettoniche	31
art. 78.- Stabilimenti industriali, depositi, magazzini ed autorimesse	31
art. 79.- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	31
art. 80.- Impianti al servizio dell'agricoltura	31
TITOLO IV - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	33
Capitolo XIII - Norme di buona costruzione	33
art. 81.- Stabilità delle costruzioni	33
art. 82.- Manutenzione e restauri	33
art. 83.- Provvedimenti per costruzioni pericolanti	33
Capitolo XIV - Prevenzione dai pericoli di incendio	33
art. 84.- Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	33
art. 85.- Prevenzione dai pericoli di incendio. Preventivo nullaosta e collaudo dei vigili del fuoco	33
art. 86.- Uso di gas in contenitori	33
art. 87.- Impiego di strutture lignee	34
Capitolo XV - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori	34
art. 88. - Cautele contro danni e molestie	34
art. 89.- Opere provvisorie	34
art. 90.- Scavi e demolizioni	34
art. 91.- Movimento ed accumulo dei materiali	35
TITOLO V - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE	36
Capitolo XVI - Elementi geometrici, parametri e definizioni particolari	36
art. 92.- Area minima di intervento (Am)	36
art. 93.- Superficie territoriale (St)	36
art. 94.- Superficie fondiaria (Sf)	36
art. 95.- Indici di edificabilità	36
art. 96.- Superficie fondiaria corrispondente	37
art. 97.- Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	37
art. 98.- Costruzioni in aderenza	39
TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	40
Capitolo XVII - Disposizioni transitorie e finali	40
art. 99.- Entrata in vigore del nuovo R.E.C.	40
art. 100.- Abrogazioni di norme	40
art. 101.- Sanzioni	40

Titolo I - Disposizioni generali

Capitolo I - Natura e scopi del Regolamento

art. 1. - Contenuto del Regolamento – Richiamo alla legislazione.

1. Nell'ambito dell'ordinamento delle autonomie locali il presente Regolamento contiene disposizioni specifiche finalizzate ad integrare, per il Comune di Domegge di Cadore, la legislazione nazionale e regionale vigente in materia di edilizia e trasformazioni del territorio.
2. Scopo del regolamento è quindi quello di disciplinare:
 - gli interventi edilizi sia sotto il profilo ambientale sia sotto il profilo edilizio, delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle norme tecnico costruttive, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, con l'obiettivo di garantire la realizzazione e la conservazione di un'elevata qualità ambientale e la sostenibilità delle trasformazioni;
 - i procedimenti amministrativi che riguardano gli interventi edilizi con l'obiettivo di favorire un'efficace collaborazione con gli operatori pubblici e privati.

Capitolo II - Disposizioni di legge

art. 2.- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

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

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico;
- edilizia per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- cementi armati;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- igiene e sanità , polizia mortuaria;
- ascensori e montacarichi;
- circolazione stradale;
- inquinamenti;
- antinfortunistica negli impianti elettrici;
- prevenzione incendi;
- eliminazione barriere architettoniche;
- risparmio energetico;
- vincoli militari;
- campeggi.

art. 3.- Responsabilità dei committenti, dei progettisti dei direttori e degli assuntori dei lavori. requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori. Vigilanza sugli interventi.

1. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non esclude o limita la responsabilità dei committenti titolari dei titoli abilitativi, dei progettisti, dei direttori e degli

- assuntori dei lavori nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi;
2. i progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali;
 3. coloro che, sia nella veste di progettisti, sia di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato possono essere segnalati dal Dirigente dell'UTC ai consigli dei rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari;
 4. in particolare il committente, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi;
 5. il Comune esercita la vigilanza su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si svolgono sul territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo che li legittima, facendo immediatamente rapporto all'Autorità competente nei casi previsti dalla legge.
 6. Per tale vigilanza il Responsabile del Procedimento può avvalersi di dipendenti comunali, salva la nomina di incaricati speciali, ai sensi dell'art. 285 T.U. 3.3.1934 n. 383.
 7. Ove venga accertata l'effettuazione di lavori, per i quali è necessario un titolo legittimante, in assenza di esso, ovvero in difformità dalle sue previsioni, il Responsabile dell'U.T.C. adotta i provvedimenti provvisori e repressivi previsti dalla normativa vigente.

Capitolo III - Disposizioni edilizie

art. 4. Titoli abilitativi

Per il rilascio, la disciplina e gli adempimenti relativi agli atti abilitativi in materia edilizia, si rinvia alla normativa statale e regionale vigente.

art. 5. - Provvedimenti per opere realizzate in assenza di titoli abilitativi od eseguite in difformità

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina la sospensione dei lavori qualora l'opera non sia dotata dei necessari atti abilitativi o questi siano scaduti, ovvero qualora l'esecuzione delle opere risulti difforme.

art. 6. - Annullamento dei titoli abilitativi

1. Gli atti abilitativi possono essere annullati per motivi di illegittimità, con provvedimento motivato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a titoli abilitativi non validi, possono essere demolite.

art. 7. - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Per l'attività edilizia delle Pubbliche amministrazioni si applicano le disposizioni contenute nel capo V di cui alla L.R. 27/2003 e nell'art.7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

art. 8.- Norme per la presentazione dei progetti

1. Gli elaborati grafici devono essere piegati nelle dimensioni UNI e datati.
2. Essi in ogni caso devono comprendere:
 - una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, comprendente tutti i terreni di proprietà su cui l'immobile estende il vincolo;
 - l'indicazione della destinazione, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale ed i vincoli relativi all'area in esame;
3. con riferimento alle singole opere i progetti devono inoltre contenere:

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate

- La Relazione tecnico illustrativa;
- l'estratto dello strumento urbanistico nella scala di maggior dettaglio;
- una o più planimetrie, in scala 1:500 o 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione dell'area sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad

individuare lo andamento planimetrico e altimetrico (prima e dopo la sistemazione delle aree), compresi i fabbricati esistenti nelle immediate adiacenze, con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, con la larghezza delle strade prospettanti l'area interessata nonché indicazione quotata del planivolumetrico di progetto;

- planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde;
- tutte le piante dei vari piani, compreso il sottotetto abitabile o praticabile quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività, nonché la destinazione di ogni locale.
- pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e con l'indicazione dei materiali e dei colori, della linea naturale del terreno e quella eventuale di scavo e di riporto; eventuali particolari significativi saranno definiti in scala 1:20;
- almeno due sezioni verticali quotate e ortogonali in scala 1:100;
- planimetria del fabbricato in scala 1:200 o 1:100 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche quotate ed estese alle reti collettrici, degli accessi e dell'area di parcheggio;
- i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- dichiarazione di consenso od eventuali vincoli pubblici o privatistici, qualora necessaria;
- planivolumetrico e documentazione fotografica relativa a fabbricati esistenti nell'area; nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200;
- ogni altro elaborato atto a consentire una esatta ed univoca interpretazione delle opere progettate.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri

- Le stesse indicazioni del punto A precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel quale caso devono essere adottati colori diversi per le indicazioni delle strutture da demolire (giallo) e da costruire (rosso) e/o con idonee retinature;
- documentazione fotografica.

C - Costruzione, demolizione e modificazione di recinzioni

- planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20.
- sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta con sagoma recinzioni in progetto.
- l'indicazione dei materiali impiegati.

D - Per le demolizioni di edifici

- Piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) o con specifiche retinature delle parti da demolire;
- adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- nel caso di demolizione totale senza recupero di volume: documentazione fotografica e relazione descrittiva.

G - Per i Piani Urbanistici Attuativi e le opere di urbanizzazione relative

- relazione sommaria, come per le opere A) del presente articolo;
- estratto del Piano degli Interventi, con evidenziata l'area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo;
- estratto di mappa rilasciato in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- rilievo, in scala 1:200 o 1:500, della zona nella quale si inserisce il Piano attuativo, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml 50, con la indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plano-altimetriche;
- progetto di lottizzazione, con quote plano-altimetriche delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria: (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas,

pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);

- sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.
- progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature, degli impianti e degli elementi di arredo;
- l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- indagine geologica e relativi risultati, redatta da un tecnico abilitato.

H - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali

- planimetria, in scala 1:200 o 1:500 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

I - Per le opere di manutenzione straordinaria

- relazione descrittiva dei lavori integrata con documentazione fotografica ed eventuale planimetria.

L - Per la costruzione di locali nel sottosuolo

- piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali.
- almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

N - Per le opere relative a mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastamenti (legnami, laterizi, automezzi, ecc.);

Planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

O - - Per il collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune

- Planimetria e profilo, in scala adeguata.
- Piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

P - Per le varianti da apportare a progetti approvati

Il progetto approvato con le modifiche indicando in rosso (o adeguata retinatura), le nuove strutture e in giallo (o adeguata retinatura), le strutture non costruite o demolite; resta in ogni caso possibile la presentazione separata dello stato di modifica del progetto approvato.

Q - Disposizioni generali

1. È facoltà dell'U.T.C. richiedere, oltre ai suddetti elaborati, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature e durante la costruzione, in corso d'opera, planivolumetrie, modine, sagome in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera;
2. in tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti;
3. il Comune fornirà, a richiesta degli interessati, notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Art. 9. - Documentazione specifica per la tutela del paesaggio urbano

1. Tutti gli strumenti urbanistici o qualsiasi altra richiesta di trasformazione urbanistica e/o edilizia in zone urbanizzate, nonché i progetti di interventi edilizi su fabbricati esistenti devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:
 - i materiali previsti per ogni tipo di opera sia strutturale che di rifinitura;
 - le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
 - il colore e le *texture* di rivestimento;
 - le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
 - gli infissi, le imposte, ecc.;
 - i parapetti e le balastrate, le recinzioni, ecc.;
 - le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.
2. Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

art. 10.- Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare di titoli abilitativi, deve comunicare all'U.T.C. la data di inizio dei lavori entro sei giorni dal loro inizio;
2. è in facoltà dell'U.T.C. far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza il contraddittorio della parte interessata;
3. nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con lo scavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente;
4. nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione;
5. in mancanza della dichiarazione di cui al primo comma del presente articolo, come data di inizio dei lavori, è assunta la data di rilascio della concessione edificatoria o lottizzatoria; come data di ultimazione, quella dello accertamento comunale;
6. quando l'opera deve essere dichiarata agibile, il concessionario comunicherà la fine dei lavori all'U.T.C., richiedendo contestualmente il sopralluogo di verifica per il rilascio del certificato di agibilità;
7. nel caso di opere per le quali non sussiste l'obbligo del rilascio del certificato di agibilità la ditta autorizzata è tenuta comunque a comunicare l'avvenuta fine dei lavori;
8. qualora nella domanda non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richieste dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori;
9. eventuali sospensioni dei lavori dettate da cause eccezionali, meteorologiche e/o fatti gravi d'ordine personali del concessionario non preventivabile al momento del rilascio della concessione debbano essere tempestivamente comunicate all'U.T.C. entro 15 giorni dal verificarsi degli eventi; il Responsabile dell'U.T.C. emanerà il provvedimento di proroga con le modalità previste dalla legge.

art. 11.- Validità del permesso di costruire

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere fissati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
2. Il termine per l'inizio lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del rilascio del titolo; i lavori devono essere conclusi entro tre anni dalla data di inizio;
3. entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
4. i lavori non ultimati nel tempo stabilito sono completati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività; si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso;
5. il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

art. 12.- Evidenza dei titoli abilitativi

Il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività nonché i disegni allegati all'istanza devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo; in ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile dalla pubblica via, un tabellone delle dimensioni minime di ml 0,80 x 1,20 che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- il Progettista;
- il Direttore dei Lavori;
- l'Assuntore dei lavori;
- il Responsabile per il coordinamento della sicurezza
- il Titolare e gli estremi del titolo abilitativo.

art. 13. - Competenze e attribuzioni della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia

1. La Commissione è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.
2. La Commissione per i Beni Ambientali di cui all'art. 6 della L.R. 31/10/1994, n. 63

opportunamente integrata ai sensi del successivo art. 14. - Composizione della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia, 'esprime il proprio parere anche su istanze non soggette a vincolo paesaggistico qualora il Responsabile del procedimento ritenga opportuno sottoporle all'esame di tale organo limitatamente alle seguenti ipotesi:

- interventi di restauro e di risanamento conservativo di edifici esistenti in Z.T.O. "A", come definiti dall'art. 3 comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;
- interventi su edifici ricadenti all'interno degli ambiti di valorizzazione ambientale indicati nelle tavole di P.R.G.;
- interventi su edifici classificati come beni culturali della zona rurale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 58/78 e dell'art. 40 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora comportino una trasformazione significativa del bene oggetto di tutela;
- interventi su edifici classificati come beni ambientali e culturali ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nel caso sia riconosciuto all'edificio un valore architettonico ambientale: elevato, significativo o modesto, con eventuali prescrizioni riportate nella scheda di individuazione in merito a limiti e condizioni cui l'intervento è subordinato;
- interventi in aree e su edifici sottoposti a vincolo monumentale di cui all'art. 10 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, previa acquisizione dell'approvazione preventiva dell'intervento da parte della Sovrintendenza BR AA. AA. di Verona;
- Piani Urbanistici Attuativi (PUA), definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, e relative varianti di iniziativa pubblica o privata;
- abusi edilizi e relative sanzioni per i soli interventi subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

art. 14. - Composizione della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia

1. -La Commissione è formata da un membro di diritto, e da due esperti in materia ambientale e paesaggistica nominati dal Consiglio Comunale. È membro di diritto in qualità di presidente il Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune o suo delegato. La nomina degli esperti in materia ambientale paesaggistica avviene in forma segreta con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di un componente indicato dalla minoranza. La qualifica di esperto va documentata previa presentazione di curriculum professionale. Il Consiglio Comunale nomina gli eventuali sostituti con le medesime modalità di cui sopra.
2. In relazione alla tipologia e natura dell'intervento o nelle ipotesi previste dall'art. 20 della L.R. 14/09/1994, n. 58 la Commissione può essere integrata da un avvocato e/o da un geologo eletti dal Consiglio Comunale che partecipano alle sedute con diritto di voto.
3. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al presidente, un funzionario dello Sportello Unico per l'Edilizia. Possono essere presenti, in qualità di relatori, altri dipendenti e/o rappresentanti dell'Amministrazione Comunale.
4. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. Il componente nominato in sostituzione di altro dimissionario, dichiarato decaduto o deceduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
5. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
6. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

art. 15. - Regolamentazione interna della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia

1. La Commissione dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, i membri eletti esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
2. la Commissione si riunisce nei giorni e nelle ore deliberati dalla Commissione stessa ed in via straordinaria, ogni volta che il presidente lo ritenga opportuno. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire, mezzo fax o tramite e-mail, almeno quarantotto ore prima della riunione. Per la validità delle sedute è

- richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti convocati.
3. Le riunioni non sono pubbliche; tuttavia, il presidente qualora ne ravvisi l'opportunità, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati che ne abbiano fatto motivata richiesta.
 4. La Commissione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può effettuare sopralluoghi al fine di acquisire gli elementi necessari ad una più approfondita valutazione delle opere in esame.
 5. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione; in caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione. Del parere motivato della Commissione il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.
 6. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
 7. Quando il Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune provveda in difformità dal parere della Commissione Edilizia Comunale, ne dà comunicazione nella seduta successiva.
 8. I membri della commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

art. 16. - Il Dirigente e lo Sportello Unico per l'edilizia

1. Il Dirigente nomina il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97;
2. In particolare al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza;
3. L'ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività. Tale ufficio provvede in particolare:
 - alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 22/01/2004, n. 42;
 - a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 3 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
 - il parere dei VVF, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
5. L'ufficio cura altresì, gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, *14-bis*, *14-ter*, *14-quater* della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
 - le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
 - l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24

dicembre 1976, n. 898;

- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli del D.L.vo 22/01/2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del D.L.vo 22/01/2004, n. 42;
- il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Capitolo IV - Esecuzione e controllo delle opere

art. 17.- Punti di linea e di livello

1. Il titolare del permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere all'U.T.C., qualora prescritto dai titoli abilitativi, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente;
2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua un sopralluogo e qualora lo ritenga opportuno redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati;
3. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni;

art. 18.-Occupazioni temporanee e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda all'U.T.C. ed ottenere il relativo permesso di occupazione temporanea, che resta indipendente dal permesso di costruire e dalla denuncia di inizio attività.;
2. la domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla;
3. le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel permesso di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità;
4. l'U.T.C. ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dello interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni di forza maggiore, ovvero nel caso di non esecuzione di disposizioni speciali impartite per l'utilizzazione dell'area interessata dal permesso;
5. la tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale;
6. in caso di manomissione, a garanzia del ripristino, l'U.T.C. subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dello stesso Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato ai sensi dell'art. 378 della legge 20.3.1865 n. 2248 all. F

Capitolo V - Uso dei fabbricati e dei manufatti

art. 19.- Agibilità, collaudo

1. Prima di usufruire dei fabbricati, il Titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività, nei casi previsti dalla legge, deve chiedere all'U.T.C. il certificato di agibilità;
2. il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è stabilito dall'art.25 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. per i P.U.A., il collaudo delle opere viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui agli articoli specifici.

art. 20.- Dichiarazione di inabitabilità - controlli sugli edifici

1. Sulla base di specifico verbale dall'ASL, redatto a seguito di sopralluogo, l'Ufficio Tecnico Comunale predisponde la dichiarazione di inabitabilità di un edificio o di parte di esso per mancanza di requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, e la trasmette al proprietario senza pregiudizio dell'azione penale;

2. il Sindaco può ordinare e far eseguire lo sgombero degli edifici e/o dei locali se usati senza regolare autorizzazione o che siano stati dichiarati inabitabili e procedere contro i proprietari e gli inquilini responsabili o inadempienti.

Titolo II - Norme relative agli interventi edilizi

Capitolo VI - Caratteristiche edilizie

art. 21.- Cortili e lastrici solari

1. Si definisce cortile l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
2. Si definisce lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
3. i cortili interni racchiusi completamente tra corpi di fabbricati ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 15% della somma delle superficie delle pareti che li circondano;
4. ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile;
5. nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro;
6. i cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

art. 22.- Chiostrine e pozzi luce

1. Si definisce chiostrina l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
2. la superficie delle chiostrine e pozzi luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina;
3. nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml 3,00.
4. devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
5. sulle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

art. 23.- Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono essere armonicamente relazionati (per forma e materiale) al fabbricato principale;
2. salvo diversa prescrizione solo per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale,
 - qualora la superficie del lotto lo consenta;
 - quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso;
 - per evidenti motivi estetici, secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Operative;
3. è ammessa la realizzazione in aderenza di autorimesse di altezza massima non superiore a mt. 2,50, misurati all'intradosso della copertura; quando vengano realizzate interessando almeno due proprietà contigue le autorimesse potranno essere realizzate anche in deroga all'indice fondiario, qualora i parametri della ZTO non ne consentono la costruzione.

art. 24.- Prescrizioni edilizie particolari

1. Per ogni nuovo alloggio, oltre a quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni legislative, devono essere previsti almeno un posto macchina coperto ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa;

2. I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui intradosso sia ad una quota non superiore a ml 0,60 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno con cotica erbosa o coltivato a giardino;
3. ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali;
4. gli impianti individuati al comma precedente non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade e dai confini previste per la zona medesima.

Capitolo VII - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

art. 25.- Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e devono essere inseriti armonicamente nel contesto urbano ed ambientale;
2. a tal fine il Responsabile dell'UTC ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (ripresa di intonaci, tinteggiature) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni), contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento;
3. qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici e spazi aperti di pertinenza visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'UTC, di imporre ai proprietari la loro sistemazione;
4. il Responsabile dell'UTC, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con addebito dei costi sostenuti a carico dei proprietari;
5. quando il mancato completamento si associ a condizioni di pericolosità, il termine imposto potrà essere minore;
6. il proprietario dell'immobile (comprendente sia l'edificio sia le adiacenze) potrà presentare al Responsabile dell'UTC motivata istanza, tendente ad ottenere la concessione di un termine diverso da quello imposto; il Responsabile dell'UTC, valutate le ragioni esposte, potrà concedere un termine diverso. la mancata risposta è da intendersi come silenzio rifiuto;
7. qualora il proprietario dell'immobile non ottemperi entro il termine imposto, oltre all'intervento d'ufficio si applicano:
 - una sanzione amministrativa da € 25,00 ad € 200,00 (p.m.r. € 50,00);
 - una sanzione amministrativa da € 100,00 ad € 500,00 per le fattispecie individuate al comma 5.

art. 26.- Decoro degli spazi

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano ed i valori del paesaggio; devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati;
2. a tale riguardo il Responsabile dell'UTC, impone la manutenzione e la conservazione del verde, dei percorsi, delle siepi, dei terreni non coltivati, e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità;
3. è ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali;
4. il Responsabile dell'UTC, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

art. 27.- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico

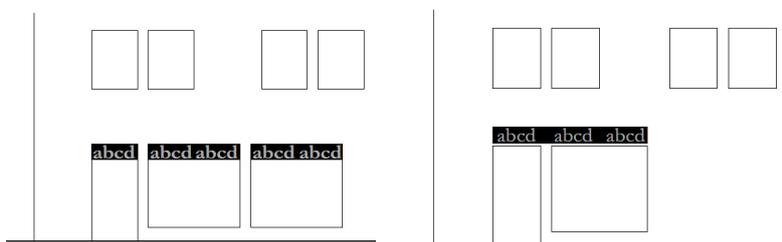
1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, di norma sono regolamentati nel modo seguente:
 - fino a ml 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, limitatamente a sporgenze non superiori a cm 10;
 - oltre i ml 4,00 di altezza sono consentiti, salvo diversa, puntuale indicazione, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 0,60, e di 1,20 ml. per gli sporti delle coperture;

2. nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, ad esclusione degli sporti del tetto aggettanti ad altezza superiore a m 5,00 dal piano stradale;
3. debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; nell'ambito di uno stesso fabbricato, marciapiede, via, piazza, ecc., deve essere particolarmente curata l'omogeneità delle tende esterne;
 - per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi di arredo applicati alle facciate: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo; i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 27 bis - Insegne e bacheche

Generalità

Le insegne apposte sulle facciate degli edifici dovranno essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine



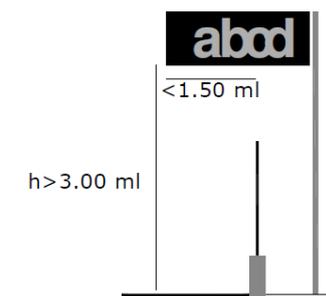
Insegne a bandiera

La distanza delle insegne a bandiera dalle finestre della facciata non potrà essere inferiore a ml. 2.00.

Le insegne a bandiera dovranno avere una sporgenza massima sul suolo pubblico pari a ml. 1.50, distanza che si riduce a ml. 0.50 in centro storico, e comunque inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno ml. 0.50.

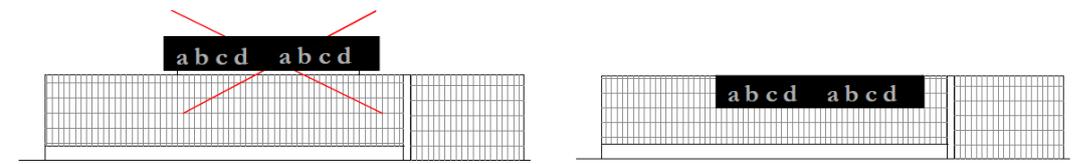
In presenza di marciapiede, il margine inferiore dovrà essere ad una altezza di almeno ml. 3.00; in assenza di marciapiede tale distanza passa ad almeno ml. 4.50.

Dovranno comunque essere rispettate le norme stabilite al precedente art. 27 "Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico".



Insegne sulla recinzione

Per le insegne parallele alla strade poste sulla recinzione, la loro altezza non potrà superare quella della recinzione stessa (6.6).



Bacheche

Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite dello spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette ad altezza d'uomo sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 10.

art. 28.- Illuminazione dei sotterranei

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

art. 29.- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici;
2. l'installazione di antenne televisive, in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato;
3. tale obbligo si estende anche all'installazione di antenne paraboliche.

art. 30.- Recinzione delle aree private

1. per le recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:
 - la completa recinzione delle aree private con elementi diversi dalle siepi arboree ed arbustive è di norma da evitare, poiché determina rilevanti limitazioni alla continuità ecologica;
 - laddove possibile la recinzione dovrà essere sostituita dalle discontinuità naturali o artificiali presenti nel suolo o generate dall'inserimento dell'edificio nel contesto (muri di contenimento, scarpate trattate con arbusteto fitto...);
 - entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml 1,00 eccetto che per le siepi;
 - nei centri storici è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da muri in sasso, qualora preesistenti nel contesto di intervento o nelle vicinanze;
 - entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali e/o artigianali o ad esse assimilabili, le recinzioni possono essere realizzate con siepi, reti metalliche, muri, grigliati, ecc.; è consentita l'altezza massima di ml 1,50 nella aree produttive;
 - nelle zone agricole per le aree prossime all'abitazione sono ammesse recinzioni in legno purché discontinue; forma, dimensione e materiali delle recinzioni funzionali all'attività agricola (pascolo etc.) quando possibile dovranno essere mobili e comunque definite in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;
2. nelle aree alpine non sono consentite le recinzioni;
3. nelle aree soggette a P.U.A. la progettazione delle recinzioni deve essere unitaria;
4. tutte le recinzioni prospettanti spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio, devono essere arretrate, rispetto al ciglio esterno della strada o piazza, di almeno ml 1,00, salvo allineamenti preesistenti o imposti;
5. laddove le condizioni geomorfologiche del sito di intervento richiedano la realizzazione di muri di contenimento di rilevanti dimensioni è facoltà dell'UTC richiedere particolari accorgimenti tecnici al fine di mitigarne l'impatto. (per es. sfalsamento degli elementi di contenimento in modo da realizzare dei "gradoni")

art. 31.- Giardini di pertinenza di edifici, alberature

1. Gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde con specie arbustive ed arboree (anche da frutto) autoctone o acquisite nel contesto locale;
2. la messa a dimora di esemplari arborei o arbustivi non dovrà interferire con la libera visuale da punti di vista panoramici;
3. l'U.T.C. potrà imporre il taglio di quelle alberature che limitano o impediscono la visuale da punti di vista di particolare interesse.

art. 32.- Coperture

1. le coperture costituiscono un elemento di rilevante interesse figurativo che deve essere concepito in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante;
2. in ogni caso il manto deve essere adeguato ai colori e tipi originari prevalenti nella zona;

3. Non sono ammesse coperture falde sfalsate tali da determinare una discontinuità in corrispondenza del colmo; laddove siano presenti tali discontinuità potranno essere eliminate attraverso traslazioni verticali della falda posta alla quota inferiore.

art. 33.- Abbaini

1. Eventuali abbaini dovranno riferirsi ai caratteri dell'edificio:

a- Edifici con caratteristiche tipologiche di pregio

Negli edifici aventi rilevante interesse per la tutela del paesaggio urbano storico e del rifabbrico gli abbaini possono essere ammessi nelle "prescrizioni particolari e obiettivi di intervento specifici" descritti nelle schede di intervento relative al singolo edificio; in tal caso gli abbaini dovranno presentare i seguenti requisiti:

- sup. max: la superficie massima di ingombro dell'abbaino, misurata in percentuale rispetto alla falda di appartenenza (quest'ultima misurata dal colmo allo spiccatto del muro), è fissata in 10%;
- altezza max: ml 0,70 misurata dall'intradosso della falda fino all'intersezione della facciata dell'abbaino con il manto di copertura del tetto dell'edificio principale;
- larghezza max: ml 1,20 misurata all'esterno dei muri dell'abbaino;
- andamento della copertura: a una o due falde con sporgenza max di ml 0,30;
- arretramento minimo dallo spiccatto del muro esterno: ml 1,00;
- inserimento nel rispetto degli assi di foratura dei fronti;
- uso dei materiali in armonia con il materiale di copertura e dei paramenti murari del corpo di fabbrica principale;
- pendenza delle falde in armonia con la pendenza del tetto dell'edificio principale.

b- Edifici di recente costruzione:

- sup. max: la superficie massima di ingombro dell'abbaino, misurata in percentuale rispetto alla falda di appartenenza (quest'ultima calcolata dal colmo allo spiccatto del muro), è fissata al 13%;
 - andamento della copertura: ad una o due falde con sporgenza max di ml 0,30;
 - arretramento dallo spiccatto del muro: almeno ml 1,00;
 - inserimento modulare e ritmico nel rispetto degli assi di foratura;
 - uso dei materiali in armonia con l'edificio principale;
 - opportuna arretramento dalla linea di colmo del tetto;
2. gli abbaini con funzione specifica di illuminazione ed areazione del piano sottotetto non abitabile e di uscita sul tetto per la manutenzione, vengono considerati come elementi con apporto di solo volume tecnico;
 3. gli abbaini finalizzati a rendere abitabile il piano sottotetto, altrimenti privo dei necessari requisiti, determinano un incremento di volume e sono quindi da comprendere nella verifica di compatibilità riferito alla densità edilizia;

art. 34. - Pannelli solari

1. L'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici non è ammessa negli edifici con tipo di intervento "ristrutturazione con vincolo", "risanamento conservativo", "restauro filologico" e "restauro propositivo" e laddove vi siano vincoli specifici sul manto di copertura
2. in contesti di centro storico o negli ambiti del rifabbrico di particolare pregio o di elevata visibilità delle coperture è facoltà del responsabile dell'UTC non consentire l'installazione di pannelli solari;
3. i pannelli solari, installati in copertura, debbono rientrare nella linea di falda, essere aderenti alla falda ed essere costituiti da profilati di contorno dello stesso colore del manto di copertura.

art. 35.- Tinteggiature esterne degli edifici

1. Le disposizioni relative alle coloriture, si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e rifacimento dei fabbricati esistenti;
2. le tinteggiature esterne degli edifici devono essere eseguite preferibilmente con colori chiari o conseguenti all'antico, sono quindi vietati di colori intensi non tradizionali e il bianco candido, al quale andranno preferiti il color avorio nonché sfumature chiarissime dell'ocra gialla e del grigio;
3. gli intonaci dovranno essere esclusivamente di tipo tradizionale gli eventuali colori dovranno essere miscelati all'intonaco; non sono ammessi intonaci di tipo sintetico o plastico;
4. fino all'approvazione di specifiche norme (Piano del Colore) la scelta del colore da impiegare all'esterno dell'edificio, dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale eseguendo una serie di campionature;

5. L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia per i casi di particolare valore paesaggistico, può concedere o prescrivere l'uso di colorazioni diverse, se lo ritiene giustificato dalle particolari caratteristiche del progetto e/o dell'ambiente.

art. 36.- Aree private di margine ai marciapiedi

Salvo diversi accordi finalizzati ad una miglior integrazione formale tra spazi pubblici e spazi aperti privati l'area compresa tra il suolo pubblico e gli edifici eventualmente arretrati rispetto a questo deve essere mantenuta a cura e spese del proprietario frontista, secondo le modalità stabilite dal Comune;

art. 37.- Realizzazione di portici e passaggi coperti

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario;
2. le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario; in relazione all'uso il Comune può assumersi l'onere di manutenzione;
3. sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune;
4. al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica;
5. le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito;

art. 38.- Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica;
2. essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche;
3. presentandosi ragioni di pubblico interesse e in rapporto ai vari gradi dell'interesse medesimo, il regime giuridico degli accessi e delle strade private può essere variato (assoggettando gli stessi alle nuove pertinenti disposizioni di legge in materia) specificatamente:
 - in quello di strade private soggette a pubblico transito;
 - in quello di strade comunali.

art. 39.- Scale esterne

1. Sono ammesse scale esterne esclusivamente per accedere al primo piano dell'edificio a condizione che:
 - non sia possibile o opportuno realizzarle internamente;
 - siano preferibilmente aderenti ai muri perimetrali;
 - siano armonicamente inserite nel contesto architettonico;
2. sono ammesse scale a livelli superiori nel caso che sia necessaria la realizzazione di più scale con interposti ballatoi - balconate, in conformità a manufatti tradizionali consimili; in tal caso scale e balconate, costituenti un manufatto unitario, dovranno essere realizzate in legno secondo forme e materiali propri della tradizione culturale locale;
3. sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Capitolo VII - Prescrizioni di carattere speciale

art. 40.-Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico

Per tali interventi si fa riferimento alle procedure previste dalla normativa vigente.

art. 41.- Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato all'U.T.C. ed alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi;
2. si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

art. 42.- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. Il Comune può localizzare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi con particolare riferimento a:

- tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - segnaletica stradale e turistica;
 - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture compresi contenitori, rifiuti urbani ed assimilabili;
 - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi e simili, quadri per affissioni, bacheche e simili;
2. tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente;
 3. i proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, che non possono essere coperti o nascosti;
 4. chiunque danneggi o distrugga tali elementi è tenuto a sostenere le spese per il loro ripristino.

art. 43.- Cartellonistica stradale

1. L'installazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Codice della Strada
2. Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico, nelle zone A ed E è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.
3. In tali ambiti sono ammesse solo le installazioni che attengano l'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità, aventi le seguenti caratteristiche;
 - le insegne poste nel sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
 - le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole
 - le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti
 - le targhe professionali di modeste dimensioni (30 x20 cm.)
 - la pubblicità cosiddetta temporanea esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni;
4. nelle zone medesime dovrà in ogni modo essere evitata l'installazione di scritte di grandi dimensioni o fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti o di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale.

art. 43 bis - Vele, pannelli e veicoli pubblicitari in conto terzi

1. E' vietato lasciare in sosta inoperosa sulle strade o in vista di esse veicoli arrecanti pubblicità in conto terzi;
2. salvo quanto previsto dal vigente Codice della Strada, la violazione al presente articolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da € 100,00 ad € 500,00

art. 44.- Numeri civici

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina;
2. la spesa conseguente è a carico del privato interessato, se previsto da apposito provvedimento deliberativo;
3. è riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Art. 44 bis – "Istallazione di pannelli fotovoltaici"

1. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra e non integrati ad elementi dell'edificio può essere ammessa esclusivamente qualora sia dimostrata la non economicità:
 - di una soluzione "integrata" (per es. per ragioni legate all'orientamento della copertura dell'edificio e alle caratteristiche di altri elementi della costruzione;
 - dell'utilizzo di tecnologie fotovoltaiche alternative (in particolare del silicio amorfo), che risentono meno di esposizioni non ottimali;
2. l'istallazione di pannelli fotovoltaici a terra dovrà consentire la produzione di energia con potenza non superiore a 3 kw per fabbricato;
3. i pannelli dovranno essere integrati ad elementi di contenimento del terreno o elementi accessori: pensiline, recinzioni ecc.), qualora presenti;
4. è in ogni caso esclusa l'istallazione di pannelli fotovoltaici negli spazi scoperti di edifici ricadenti in centro storico e nelle aree classificate come Luoghi centrali nella tavola 2.1 in scala 1:1000.

Titolo III - Norme igienico-sanitarie e norme tecnologiche

Capitolo IX - Prescrizioni igienico - costruttive

art. 45.- Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di realizzare nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme Igiene vigenti;
2. in particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno;
3. è vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e dagli organi competenti.

art. 46.- Tipo, materiali e dimensioni delle strutture

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

art. 47.- Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dalla umidità del suolo e del sottosuolo;
2. le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuno strato impermeabilizzante, che impedisca l'imbizione delle murature per capillarità;
3. i locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo *art. 68.- Locali abitabili*, qualora non esista sottostante scantinato devono essere sopraelevati di almeno cm 30 rispetto alla quota di spicco delle fondazioni; i pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria;
4. per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo contro terra sono consentite soltanto qualora vengano integrate da una controparete interna, che consenta la formazione di una intercapedine o qualora non sia consentito ciò, per eventuali vincoli, da opportune protezioni contro l'umidità.

art. 48.- Norme tecnologiche

1. Gli edifici devono essere, nel loro complesso e in ogni locale sicuri, salubri, confortevoli e funzionali;
2. essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo;
3. le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente, detti requisiti sono:
 - termici e igrometrici;
 - illuminotecnici;
 - acustici;
 - relativi alla purezza dell'aria;
 - relativi ai servizi tecnologici;
 - relativi alla fruibilità;
 - relativi alla sicurezza;
 - relativi alla impermeabilità;
 - relativi alla durabilità;
 - ecologici.
4. per ogni requisito si forniscono
 - norme generali alle quali devono conformarsi tutti gli edifici;

- norme particolari alle quali devono conformarsi gli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso;
5. le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.
 6. sono comunque vincolanti per tutti gli edifici eventuali disposizioni più restrittive, dettate da leggi, da altri regolamenti o da specifiche indicazioni di progetto previste dagli strumenti urbanistici.

art. 49.- Norme tecnologiche. Terminologia

I termini più ricorrenti e le loro definizioni sono di seguito riportate:

- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;
- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; la parete ha uno spessore determinato od è delimitata da due superfici parallele, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo;
- livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza;
- isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

art. 50.- Requisiti termici, igrometrici e di ventilazione

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti;

art. 51.- Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone;
2. l'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta;
3. possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:
 - i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
 - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
 - i locali destinati a servizi igienici; i locali di cottura, di superficie inferiore a 4,00 mq ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
 - i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
 - i locali non destinati alla permanenza delle persone.
4. le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi, fatte salve diverse disposizioni;
5. le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale sia totale.

art. 52.- Isolamenti e requisiti acustici

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili;
2. gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi in conformità alla normativa vigente in materia di isolamento acustico;
3. gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di emissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso;

4. le pareti esterne, le coperture, le vetrate ecc. degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori e i rumori generati nei locali siano compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

art. 53.- Requisiti relativi alla purezza dell'aria

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi;
2. i volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili;
3. i ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali;
4. gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti;
5. i locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.
6. I locali destinati a servizi igienici, locali di cottura qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.
7. negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.
8. i servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.
9. i volumi minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica di cui all'art. 10.5 saranno:
 - servizi igienici:
 - espulsione continua 6
 - espulsione discontinua 12
 - locali di cottura:
 - espulsione continua 8
 - espulsione discontinua 14
10. i volumi o le superfici minime dei locali degli alloggi sono quelli indicati negli articoli del presente Regolamento Edilizio.
11. il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato;
12. i locali degli alloggi, devono avere in generale serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale;
13. gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio, e la mutua diffusione in questi ultimi delle esalazioni in essi prodotte;
14. i materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere odori ed esalazioni;
15. il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, fissando i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

art. 54.- Requisiti relativi alla fruibilità

1. Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso;
2. gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte;
3. la manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di loro parti devono poter essere effettuate facilmente e celermente;
4. gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con una buona conservazione delle cose.

art. 55.- Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili;
2. devono essere localizzati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose:
 - gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici;
 - i depositi di combustibile;
3. gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli utenti e quella dei soccorritori;
4. i parapetti non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per un normale urto accidentale;
5. gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente;
6. l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte;
7. le coperture non orizzontali degli edifici ad elevata pendenza devono essere dotate di dispositivi paraneve.

art. 56.- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. A decorrere dal 1° gennaio 2011¹, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
2. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Art. 57. - Protezione dall'intrusione di animali

Gli edifici dovranno essere protetti dall'intrusione di animali molesti o nocivi (ratti e volatili) rendendo impenetrabili le aperture di aerazione in generale, i fori di aerazione dei vespai e dei solai, le aperture delle canne di aspirazione, di aerazione forzata e di esalazione dei fumi. Le reti di scarico uscenti dai muri non debbono presentare interstizi comunicanti con il corpo della muratura e le fognature debbono essere a perfetta tenuta nell'attraversamento dei muri.

I cavi elettrici, telefonici, televisivi e simili devono essere posti in canalizzazioni stagne.

Capitolo X - Allacciamenti idrici - fognature - smaltimento rifiuti

art. 58.- Approvvigionamento idrico

1. Ogni nuovo edificio, ad eccezione dei fabbricati agricoli produttivi che non richiedono la presenza umana e lontani da fonti di approvvigionamento, non può essere dichiarato agibile né essere materialmente occupato, in tutto o in parte, se non è provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche;
2. ogni alloggio anche minimo, destinato ad abitazione, deve essere dotato di acquaio separato dai servizi igienici;
3. gli acquaio ed ogni altro apparecchio per la evacuazione di acque devono essere dotati di scarico provvisto di chiusura idraulica permanente;
4. gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere collegati con il pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile;
5. gli impianti privati di sollevamento di acqua sono consentiti solo nel rispetto delle norme di leggi vigenti;
6. l'acqua potabile dei pozzi deve risultare potabile all'analisi del competente Laboratorio di Igiene;
7. chiunque intenda eseguire un impianto per il sollevamento e l'utilizzazione dell'acqua potabile deve ottenere le autorizzazioni richieste; ultimato l'impianto si deve richiedere all'autorità competente la visita di collaudo;
8. qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino a livello del suolo.

¹ D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, art 4 e smii"

9. Dovranno essere favoriti i dispositivi per il risparmio idrico domestico (miscelatori, WC con doppio serbatoio, ecc.).

art. 59.- Vasche - serbatoi - tubazioni

1. l'approvvigionamento idrico dovrà assicurare la costanza della erogazione, la qualità dell'acqua a uso umano, con accumuli interni all'edificio solo tramite apparecchiature specifiche (autoclavi, scaldabagni, ecc ..) installati sulla rete idrica interna, senza presa diretta dalla rete pubblica e muniti di dispositivi di antireflusso installati a monte.
2. per la distribuzione dell'acqua potabile è vietato l'impiego di vasche e serbatoi, eccezione fatta per le eventuali casse d'aria o per serbatoi sotto pressione;
3. vasche e serbatoi possono essere permessi quando l'acqua debba servire soltanto per usi industriali o per servizi igienici;
4. qualora esista un impianto per acqua non potabile per uso industriale, l'impianto stesso e le relative tubazioni devono essere distinte da quelle dell'acqua potabile, e terminare senza interruzione negli apparecchi di utilizzazione, senza rubinetti aperti verso l'esterno dai quali sia possibile attingere l'acqua;
5. i tubi che conducono l'acqua potabile all'interno degli edifici e delle singole unità immobiliari devono avere le seguenti caratteristiche:
 - essere realizzate in ferro zincato od altro materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficio Tecnico Comunale ed avere i giunti a perfetta tenuta;
 - essere collocati in modo tale da renderne agevole la riparazione in caso di guasto;
 - non essere posti a diretto contatto con i condotti di fognatura, ma separati da questi mediante uno strato di terra buona o impermeabile di almeno ml 1,00, o da altre opportune difese;
6. i competenti organi dei VV.F. sono delegati a stabilire l'obbligo o meno della realizzazione di punti per idrante nella tubazione di derivazione del pubblico acquedotto.

art. 60.- Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi

1. Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:
 - acque bianche: acque piovane e derivanti dallo scioglimento della neve;
 - acque nere: acque derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
 - acque provenienti da lavorazioni industriali;
2. tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche sia private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai parametri stabiliti dalla normativa vigente;
3. tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte della autorità competente per il controllo nel punto assunto per la misurazione;
4. tutti gli scarichi devono essere autorizzati dalle autorità competenti al controllo;
5. per gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti o a ristrutturazioni, o che vengano trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti al controllo, tramite l'Amministrazione Comunale;
6. a tali autorità è demandata la certificazione di nuovo insediamento sulla base della documentazione presentata e di ogni altro accertamento ritenuto utile qualora, in relazione alla ristrutturazione o all'ampliamento dell'insediamento produttivo, abbia origine uno scarico avente caratteristiche qualitative o quantitative diverse da quelle dello scarico preesistente;

art. 61.- Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni di volta in volta indicate negli atti autorizzativi, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti;
2. tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del Regolamento dell'Ente gestore.

art. 62.- Fognature delle lottizzazioni

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quello comunale;
2. l'U.T.C. ha comunque facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali;
3. nel caso in cui manchino le reti comunali e non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

art. 63.- Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto;
2. ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone;
3. le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo;
4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

art. 64.- Immondizie

Tutti gli utenti del servizio di raccolta dei rifiuti dovranno recapitare, secondo le modalità fissate nel regolamento di gestione del servizio, i rifiuti stessi negli appositi punti di raccolta.

art. 65.- Rifiuti speciali-tossici e nocivi

I rifiuti speciali, tossici e nocivi prodotti negli stabilimenti industriali, nei laboratori artigianali, officine, nei locali di cura e prevenzione devono essere raccolti, stoccati e smaltiti secondo le vigenti disposizioni in materia.

Capitolo XI - Requisiti degli ambienti interni

art. 66.- Parametri abitativi

1. I parametri quantitativi delle abitazioni devono rispettare i requisiti di natura igienico sanitaria previsti dalla normativa vigente²;
2. il presente Regolamento definisce inoltre i seguenti limiti alle superfici minime degli alloggi:
 - nuove costruzioni: S.R. min. mq 40,00;
 - cambio di destinazione: il cambio di destinazione in residenziale è concesso, ove compatibile con le prescrizioni di zona e con i "tipi di intervento", nei casi in cui la "Superficie residenziale" recuperata non sia inferiore a mq 40,00 per ogni unità abitativa.
 - suddivisione di abitazioni esistenti in più unità abitative: è concessa nei casi in cui le singole unità residenziali risultanti abbiano "Superficie residenziale" non inferiore a 40 mq.
3. attraverso prescrizioni puntuali degli strumenti urbanistici (Piano degli Interventi, PUA...) e/o nel contesto di specifici accordi pubblico-privato, nel rispetto dei parametri di cui al comma 1, le superfici minime degli alloggi potranno essere modificate:
 - a) prevedendo superfici più elevate:
 - per perseguire obiettivi di pubblico interesse;
 - per favorire l'integrazione e articolazione sociale attraverso l'elaborazione di un programma funzionale caratterizzato da una varietà di tagli di alloggi;
 - per disincentivare processi speculativi finalizzati alla produzione di "seconde case";
 - per favorire il corretto recupero di edifici esistenti;
 - b) in circostanze particolari ammettendo superfici inferiori per favorire il recupero di edifici di interesse storico per i quali sono previsti i tipi di intervento: "ristrutturazione con vincolo", "risanamento conservativo", "restauro". In questi casi è ammessa la realizzazione di superfici inferiori esclusivamente se risultanti da progetti di recupero finalizzati alla realizzazione di uno o più alloggi di dimensioni superiori ai 40 mq.; è' quindi esclusa la possibilità di prevedere il recupero con la realizzazione di soli alloggi di dimensioni inferiori ai 40 mq.
4. le stanze da letto devono avere superficie minima di mq.9;
5. ogni abitazione, anche monolocale, deve essere dotata:
 - di un ripostiglio o magazzino;
 - di un posto auto coperto fatta eccezione per gli interventi finalizzati alla conservazione e per gli interventi di ristrutturazione, qualora sia impossibile reperire lo spazio necessario o realizzare un accesso carraio;
6. per gli uffici, i laboratori, gli ambulatori, dovrà essere garantita una superficie minima di mq 16, comprensiva della dotazione obbligatoria di un vano per servizi igienici.

² In particolare si fa riferimento al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"

art. 67.- Classificazione dei locali secondo la destinazione

I locali a destinazione residenziale o assimilabile sono distinti in:

- locali ad abitazione permanente: sono locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, non è saltuaria: camere private e di affitto, soggiorni, cucine abitabili e stanze da pranzo, studi, ambulatori, uffici;
- locali ad abitazione temporanea: sono locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, è saltuaria e in genere i locali ausiliari a quelli di cui al precedente comma: locali di cottura, servizi igienici, disimpegni, corridoi, ingressi, vani scala, dispense, guardaroba, lavanderie, cantine, *garage*, magazzini, depositi, archivi;
- locali ad uso collettivo e degli esercizi pubblici: alberghi, pensioni, locande, convitti, ospizi, conventi, dormitori pubblici, convivenze in genere.

art. 68.- Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.);
2. sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, taverna, soffitta, ecc.;
3. i locali di abitazione permanente debbono avere:
 - superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, con larghezza minima di ml 2,00;
 - altezza interna minima utile non inferiore a ml 2,50;
 - per gli alloggi preesistenti, soggetti a risanamento igienico, o a intervento di recupero edilizio, o a ristrutturazione, e per i rifugi di montagna di proprietà pubblica a quota superiore a ml 1000 s.l.m., sono ammesse altezze minori fino a ml 2,40;
 - superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento; sono ammesse deroghe per gli alloggi derivanti da interventi di recupero abitativo e per i rifugi di montagna con valori comunque non inferiori a 1/10;
4. per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 2,80; sono ammesse deroghe per gli ambienti ricavati da interventi di recupero abitativo, specie nel zone A;
5. per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20.

art. 69.- Sottotetti o mansarde

1. I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite al precedente articolo ed essere opportunamente isolati termicamente;
2. l'altezza media dei locali in essi ricavabili deve essere ml 2,40 con minimo di m 1,60, misurata tra pavimento e soffitto della parte della gronda, detto parametro si identifica con il piano virtuale generato dalle proiezione sul pavimento del luogo dei punti definiti $h = 1,60$, piano che può anche non coincidere con la parete interna del muro perimetrale verso gronda; di tale piano non è richiesta la delimitazione con strutture apparenti;
3. i locali sottotetto dei rifugi di montagna potranno avere un'altezza media di ml 2,20;
4. anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti praticabili devono essere adeguatamente arieggiati;

art. 70.- Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo *art. 68.- Locali abitabili*, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la falda del tetto, per l'aerazione dell'ambiente.

art. 71.- Locali per i servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
 - aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,50;
 - altezza minima pari a m 2,20 (1,60 nei sottotetti);
 - superficie minima non inferiore a mq 5,00;
2. le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 1,80;
3. quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere tutti i requisiti sopraindicati; i rimanenti potranno avere areazione indiretta artificiale e potranno comunicare direttamente con i locali abitabili e superficie anche inferiore a mq 4.00;

4. l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di cmq 60;
5. è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, a tempo (dotata di timer), che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

art. 72.- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

1. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, ml 0,80 nel caso di restauri, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale;
2. Sono scale principali le scale che servono quale accesso a più di un alloggio;
3. non rientrano nella definizione di scale principali, quelle di servizio e quelle interne agli alloggi;
4. per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti;
5. per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala;
6. possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi;
7. in tutti i nuovi fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore;
8. nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati gli accorgimenti indicati al precedente *art. 49.- Norme tecnologiche. Terminologia*;
9. l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia;
10. le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro;
11. in conformità all'art. 19 della legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizioni che:
 - risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

art. 73.- Corridoi e disimpegni, ripostigli ed ingressi

1. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto;
2. l'altezza minima è fissata in ml 2,20.

art. 74.- Locali seminterrati e scantinati

1. I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml 2,10.
2. Onde evitare possibili allagamenti in caso di precipitazioni atmosferiche rilevanti, i locali debbono altresì avere verso l'esterno soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente;
3. i locali che siano sotterranei, anche parzialmente, non possono essere adibiti ad abitazione ancorché presenti in edifici esistenti;
4. le destinazioni d'uso per tali locali debbono di regola riguardare strutture secondarie di servizio come *garage*, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli, ecc.;
5. tuttavia, in casi particolari e giustificati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne ...), purché vengano realizzati idonei impianti di aerazione e climatizzazione e abbiano le altezze richieste dalle vigenti normative;
6. l'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi particolari di locali seminterrati aerati mediante impianto di condizionamento può essere concessa, volta per volta, previa certificazione di idoneità da parte dei preposti organi sanitari e dei VV.F..

art. 75. - Vani accessori alla residenza

I vani accessori alla residenza quali lavanderie, stenditoi, piccoli magazzini, ecc., dovranno essere preferibilmente ricavati al piano terra e/o interrato degli edifici.

Capitolo XII - Costruzioni a destinazioni speciali

art. 76.- Edifici e locali ad uso collettivo e degli esercizi pubblici

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, artigianato di servizio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione forzata, ecc. valgono le norme di cui al *Capitolo IX - Prescrizioni* per i locali destinati ad uso individuale;
2. inoltre:
 - l'altezza dei locali ad uso collettivo o esercizio pubblico non deve essere mai inferiore a mt 2,70;
 - le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml 2,00;
 - i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
 - le cubature delle camere ad uno o più letti saranno quelle minime prescritte dalle vigenti normative di legge;
3. sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici avanti interesse storico-artistico e ambientale, sentito il parere del Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.S.L.;
4. i parchi di campeggio possono essere istituiti solo nelle località indicate dallo strumento urbanistico vigente e riconosciute idonee dalle Autorità Sanitarie;
5. Dette località dovranno essere salubri, dotate di approvvigionamento di acqua potabile in quantità corrispondente alla prevista richiesta e comunque soddisfare le prescrizioni previste dalle leggi vigenti.

art. 77.- Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi;
2. oltre alle prescrizioni, di cui al precedente comma, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei percorsi, dei servizi e al dimensionamento, alla idoneità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, nel rispetto della specifica legislazione sullo argomento.

art. 78.- Stabilimenti industriali, depositi, magazzini ed autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento;
2. adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

art. 79.- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del *Capitolo IX - Prescrizioni*, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole;
2. fienili, granai e depositi di materiali soggetti a fermentazione, dovranno essere separati dalle abitazioni anche attraverso pareti di opportuno spessore e materiale in modo da offrire le richieste garanzie sotto il profilo igienico-sanitario.

art. 80.- Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti dalla legislazione regionale, nazionale o della comunità europea, i ricoveri per gli animali devono essere:

- aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento;
 - in ogni caso adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento;
 - ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto;
2. il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie e liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni di contenimento liquami;
 3. il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi;
 4. le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
 5. le porte devono aprirsi verso l'esterno.
 6. le nuove stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni singole ad eccezione di quella dell'operatore agricolo e non meno di 250 metri dai centri abitati esistenti e previsti.
 7. tutte le stalle devono essere provviste di concimaia e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti impermeabili situati alle distanze previste dalla normativa vigente rispetto ad abitazioni di terzi, cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile;
 8. i cortili, le aie, annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche;
 9. per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente Capitolo X - Allacciamenti idrici - fognature - smaltimento rifiuti;
 10. i fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere intensivo dovranno rispettare le distanze stabilite dalla normativa regionale vigente;
 11. la casa di abitazione del conduttore o custode dello allevamento può essere costruita a distanza inferiore dovendosi comunque escludere la realizzazione di alloggi o vani di abitazione sopra le stalle;
 12. i fabbricati di cui al comma 10 dovranno almeno distare 500 m dalle aree di alimentazione delle sorgenti;
 13. Le serre fisse devono essere considerate strutture agricole produttive e realizzate nel rispetto delle norme specifiche previste dell'art.44 della L.R.11/04 e allegati tecnici alla DGRV 172/2010..
 14. le serre mobili volte alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo titolo abilitativo (sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra) e senza i limiti di superficie stabiliti dal comma 6 dell'art.44 della L.R.11/04 fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il necessario titolo autorizzativo.

Titolo IV - Stabilità e sicurezza delle costruzioni

Capitolo XIII - Norme di buona costruzione

art. 81.- Stabilità delle costruzioni

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

art. 82.- Manutenzione e restauri

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

art. 83.- Provvedimenti per costruzioni pericolanti

1. Qualora un edificio, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario, il conduttore o l'inquilino, hanno l'obbligo di farne immediata denuncia all'U.T.C., e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito ed efficace puntellamento;
2. ricevuta la denuncia di cui al comma precedente il Responsabile dell'U.T.C., previo sopralluogo, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi, nel caso di inadempienza, l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Capitolo XIV - Prevenzione dai pericoli di incendio

art. 84.- Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia;
2. l'accertamento dei requisiti ove richiesto dalle normative di legge dovrà essere effettuato dal Comando Provinciale VV.F., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

art. 85.- Prevenzione dai pericoli di incendio. Preventivo nullaosta e collaudo dei vigili del fuoco

1. Prima dell'inizio dei lavori di costruzione o installazione di impianti è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività riportate nell'elenco di cui al D.M. 16.2.1982 (G.U. n. 98 del 9.4.1982) ed eventuali successive modifiche e integrazioni;
2. prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente comma deve essere prodotto il certificato di prevenzione incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando dei VV.F.

art. 86.- Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas devono essere:
 - collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione;
 - salvaguardati da qualunque manomissione;
2. la tubazione fissa metallica di erogazione:
 - deve essere provvista di rubinetti di intercettazione del flusso,
 - negli attraversamenti di muri deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno
3. le bombolone devono essere

- preferibilmente interrate o, in caso contrario schermate da siepe e distanza regolamentare;
 - localizzate e recintate a norma di sicurezza, ad adeguata distanza dai fabbricati e nel luogo meno visibile.
 - adeguatamente mascherati nel colore e con vegetazione o altra schermatura;
4. in casi di particolare situazione ambientale in cui l'installazione di bombolone può deturpare il paesaggio, l'UTC può:
- non autorizzarne l'installazione;
 - imporre la soluzione tecnica ritenuta più idonea (abbinamento di più bomboloni e/o il loro interrimento).

art. 87.- Impiego di strutture lignee

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

Capitolo XV - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

art. 88. - Cautele contro danni e molestie

1. Chiunque esegue opere edilizie, siano nuove costruzioni o riparazioni o riforme o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve attenersi alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza adottando tutte le cautele atte ad evitare ogni rischio a persone e a cose e ad attenuare, per quanto possibile, le molestie che possano derivare a terzi dall'esecuzione di dette opere.
2. Nell'esecuzione dei lavori devono essere impiegati tutti i macchinari ed i mezzi d'opera più indicati per la salvaguardia della pubblica incolumità e per l'attenuazione di rumori e molestie a danno di terzi.

art. 89.- Opere provvisoriale

1. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi;
2. in ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua;
3. le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune;
4. le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati;
5. gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica;
6. tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
7. il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante;
8. il Responsabile dell'U.T.C. ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

art. 90.- Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno;
2. nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini;
3. si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il sollevamento di polveri o altre situazioni insalubri.

art. 91.- Movimento ed accumulo dei materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni;
2. solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Titolo V - Definizioni urbanistico edilizie

Capitolo XVI - Elementi geometrici, parametri e definizioni particolari

art. 92.- Area minima di intervento (Am)

1. Per area minima di intervento si intende l'area di lotto minima ammissibile per interventi edilizi di nuova edificazione, sia nel caso di interventi edilizi diretti sia nel caso di subordinazione degli interventi a strumenti urbanistici attuativi.
2. L'area minima, quando fissata, è indicata nelle norme specifiche di zona.
3. Nei "Progetti Norma" e negli "Ambiti di Progetto Unitario" l'area minima di intervento è indicata per ciascuna ZTO e nelle schede allegate ai P.N. e può comprendere aree ricadenti in differenti zone territoriali omogenee.
4. Per la realizzazione di edifici monofamiliari in zone di completamento la superficie dell'area minima di intervento può essere ridotta di 1/5 quando sia prevista la realizzazione in aderenza ad altri fabbricati.
5. Nelle "Schede di intervento per la tutela e conservazione del patrimonio di interesse architettonico, monumentale e di interesse storico testimoniale"
6. L'area minima di intervento è data dall'unità individuata dalla scheda e dallo spazio aperto di pertinenza.

art. 93.- Superficie territoriale (St)

St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

art. 94.- Superficie fondiaria (Sf)

Sf definisce in mq. la superficie, misurata in proiezione orizzontale, dell'area di pertinenza degli edifici compresa la superficie da questi occupata, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

art. 95.- Indici di edificabilità

1. Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
 - Indice di edificabilità fondiaria (e.f.) o densità edilizia fondiaria;
 - Indice di edificabilità territoriale (e.t.) o densità edilizia territoriale;
 - rapporto di copertura (rc);
2. con indice di edificabilità fondiaria (e.f.) o densità edilizia fondiaria, si intende il rapporto fra la quantità edificabile (volume max costruibile) e la superficie fondiaria corrispondente del lotto disponibile, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico;
3. con indice di edificabilità territoriale (e.t.) o densità edilizia territoriale, si intende il rapporto fra la quantità edificabile (volume max costruibile) ammessa in una zona omogenea e la superficie territoriale a disposizione (V/St) comprensiva delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde "primari"); tale indice va applicato in particolare in sede di piano urbanistico attuativo;
4. con rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria ad esso corrispondente; deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta quella definita al successivo *art. 97.- Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici*

art. 96.- Superficie fondiaria corrispondente

1. All'entrata in vigore del Piano degli Interventi ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, proseguendo un processo avviato con il Piano Regolatore Generale;
2. gli atti abilitativi relativi ad interventi che comportano un incremento di volume sono registrate su apposita planimetria catastale;
3. ad ogni rilascio di atti abilitativi alla trasformazione edilizia il Comune provvede ad aggiornare la planimetria;
4. per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano degli Interventi, la superficie fondiaria ad essi corrispondente è:
 - quella indicata originariamente nei titoli abilitativi che hanno portato alla realizzazione del fabbricato;
 - per gli edifici preesistenti alla data di adozione del PRG quella che si estende sulla particella di proprietà della ditta intestataria del fabbricato su cui insiste il fabbricato medesimo, per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici,
5. la demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie ad esso corrispondente ed il conseguente vincolo;
6. il vincolo di non edificabilità, pena la nullità della concessione, dovrà essere registrato e trascritto nei registri immobiliari comunali a cura del concessionario e sarà riportato nei certificati di destinazione urbanistica;
7. le ditte possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica (restano salve le norme per le zone agricole); la superficie fondiaria può essere costituita anche da due lotti non contigui ma separati solo da una strada non carrabile, percorribile esclusivamente da pedoni.

art. 97.- Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

Superficie coperta (Sc)

- è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 2,00, di seguito elencati in via puramente indicativa:
 - scale aperte su almeno due lati,
 - sporgenze delle falde di copertura,
 - balconi,
 - pensiline;
- non costituiscono superficie coperta i rivestimenti a cappotto termoisolante per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del presente, fino ad uno spessore massimo di cm 12.

Rapporto di copertura (Rc)

Rc misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf x100).

Altezza dell'edificio (H)

è misurata tra le quote minima e massima individuate come segue:

Quota minima: è corrispondente alla quota media della proiezione di tutte le parti edificate che concorrano alla formazione della superficie coperta calcolata:

- sul piano di campagna al naturale preesistente prima dei lavori, quando il fabbricato risulti interrato almeno di 3/4 del suo perimetro (per interrato si intende che il terreno, sia naturale che di riporto, appoggi contro il muro perimetrale) o camera d'aria con sovrastante griglia;
- sul piano di sbancamento quando il fabbricato risulta interrato per meno di 3/4 del suo perimetro;
- sul terreno di riporto purché più basso del piano stradale esistente quando detta strada è sopraelevata rispetto al piano di campagna al naturale e quando si verificano le seguenti condizioni:
 - che il fabbricato sia costruito entro una fascia di 50 m. dalla strada stessa (misurazione dal ciglio della strada);
 - che il fabbricato risulti interrato nel materiale di riporto, per almeno 3/4 del suo perimetro;
 - che la superficie piana, formata con materiale di riporto, sia pari ad almeno i 3/4 del lotto minimo riguardante il fabbricato in oggetto;

- che il nuovo piano di campagna, formato con materiale di riporto, parta direttamente dal piano stradale e che la pendenza massima verso valle non superi il 5% (in questo modo le acque superficiali non vengono scaricate sulla strada); nel caso il nuovo piazzale, formato da materiale di riporto, parta direttamente dal piano stradale ed abbia la pendenza rivolta verso la strada, si deve prevedere un sistema di raccolta delle acque superficiali per impedire che le stesse invadano la sede stradale.

Quota massima: è l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di sottotetto abitabile o potenzialmente abitabile a copertura inclinata, per quota massima si assumerà quella d'imposta della copertura sul filo interno della muratura perimetrale; la quota massima va presa per ogni corpo di fabbrica, nel caso in cui l'intradosso del solaio di copertura si trovi a quota diversa; nel computo dell'altezza non si tiene conto dello zoccolo o vespaio non praticabile, del fabbricato, fino a 50 cm. sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio.

Numero dei piani

È il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso un'inscindibile unità abitativa.

Volume (V)

- è il volume del solido emergente dal terreno, misurato in funzione dei parametri sopra definiti (superficie coperta ed altezza del fabbricato) ed escludendo, al fine del calcolo degli indici di densità, i soli volumi tecnici relativi;
- ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici;
- i volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'uso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmini, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche;
- sono da considerare "volumi tecnici":
 - il volume del sottotetto con altezza media misurata all'intradosso della struttura portante della copertura inferiore a ml 1.60, se non è abitabile o potenzialmente abitabile o non ha comunque i requisiti per l'abitabilità
 - i serbatoi idrici,
 - l'extracorsa degli ascensori,
 - i vasi di espansione dell'impianto di termosifone,
 - le canne fumarie e di ventilazione,
 - il vano scala al di sopra delle linee di gronda,
 - le cabine elettriche, telefoniche ed altri pubblici servizi,
 - silos e simili, contenitori di deposito;
- non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili;
- la misurazione del volume dell'edificio o della cubatura, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare agli elaborati di progetto per l'acquisizione del titolo abilitativo;
- sono esclusi dal computo anche i vespai fino a cm. 50 sopra il piano campagna, lo spessore di muratura e solai oltre i 30 cm finalizzati ad un più efficiente isolamento termico;

Distanza (D)

- La distanza tra i fabbricati, tra questi e i confini di proprietà si misura sulla normale ai fronti prospettanti o sulla normale al fronte del fabbricato prospettante sul confine;
- la normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, le quali non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura;

Distanze da fabbricati precari esistenti

- Ai fini della distanza tra i fabbricati nel caso di nuove costruzioni in lotti confinanti con lotti edificati, non vengono considerati come fabbricati gli edifici isolati per i quali ricorrano le seguenti caratteristiche:
 - altezza non superiore a m. 2,20,
 - finestratura inferiore a 1/8 dell'area di pavimento
 - destinazione ad accessori residenziali, non abitabili
 - volume inferiore a 30 mc.

- area coperta lorda inferiore a 12 mq.
per tali fabbricati, definiti accessori, non si applicano le distanze minime;

Distacco tra i fabbricati

è la distanza minima, misurata tra i fronti di corpi o edifici

Indice di libera visuale (ILV)

1. L'indice di libera visuale esprime il rapporto minimo ammissibile fra le distanze del fabbricato dai confini di proprietà e l'altezza dei fronti degli stessi fabbricati quando essi siano finestrati.
2. In caso di parete non finestrata esso potrà essere ridotto di 1/3.
3. Sono ammesse deroghe all'ILV per i casi di adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

sono quelle definite all'art. 50 comma 7 lettera h della L.R.11/04 e specifico atto di indirizzo

Superficie permeabile (Sp)

Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire le acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

Rapporto di permeabilità (Rp)

Rp misura in mq/mq. ($Sp/Sf \times 100$). la percentuale di superficie fondiaria che deve essere destinata a superfici permeabili, che consentano una naturale dispersione delle acque meteoriche nel suolo.

Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostrine, bow windows, logge, balconi seminterrati interrati, vani-scala e ascensore, ballatoi. Sono esclusi solo i muri perimetrali, i sottotetti non accessibili, cantine e autorimesse.
2. Per la definizione di "seminterrato", "interrato" e "sottotetto e locali non abitabili" si rinvia al Regolamento edilizio.

Superficie netta di pavimento (Snp)

Snp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate dell'edificio con esclusione di muri perimetrali, sottotetti e locali non abitabili ivi compresi cavedi, chiostrine, portici vani-scala e ascensore condominiali, ballatoi, centrali termiche, cabine elettriche, ovvero tutte le parti di uso comune.

Area libera

È la parte di superficie fondiaria non occupata dal sedime dell'edificio.

Destinazione d'uso del fabbricato

- È la principale destinazione del volume edilizio prevista dai titoli abilitativi, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali;
- le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle NTO del Piano degli Interventi;
- non si considera variazione di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

art. 98.- Costruzioni in aderenza

1. In tutti i casi in cui non sia specificamente vietata, la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti è sempre ammessa;
2. gli interventi dovranno riferirsi ai seguenti criteri":
 - la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza (salvo diversa e specifica prescrizione), fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;
 - ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano degli Interventi, il proprietario del secondo potrà esercitare nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Titolo VI - Disposizioni transitorie e finali

Capitolo XVII - Disposizioni transitorie e finali

art. 99.- Entrata in vigore del nuovo R.E.C.

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR dell'avvenuta approvazione

art. 100.- Abrogazioni di norme

L'entrata in vigore del presente R.E.C. comporta l'abrogazione tacita di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili.

art. 101.- Sanzioni

Per le violazioni alle disposizioni delle Norme Tecniche del P.A.T. delle N.T.O. del Piano degli Interventi e del Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.