

# COMUNE DI DUALCHI

## PROVINCIA DI NUORO

P.U.C.



IL PROGETTISTA



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI

N. 998 - Dr. Ing. GIOVANNI AMADORI

IL SINDACO

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor of Dualchi.

# REGOLAMENTO EDILIZIO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PARTE PRIMA (p.I<sup>^</sup>)

*(Norme generali, definizioni e parametri urbanistici ed edilizi)*

### p.I<sup>^</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)

*(Norme generali)*

#### p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 1

*(Oggetto del nuovo regolamento edilizio N.R.E.)*

Il nuovo regolamento edilizio (N.R.E.) *integrato dalle* le norme di attuazione (N.di A.) del piano urbanistico comunale (P.U.C.), *detta norme* regolamentali per tutte le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, *costituisce strumento* di indirizzo e di verifica della compatibilità degli interventi edilizi, relativamente ai parametri urbanistico-edilizi, alle destinazioni d'uso e *definisce* le modalità di controllo sull'esecuzione delle attività stesse e sulla loro rispondenza alle normative vigenti, nazionali, regionali e locali, con particolare riferimento alle norme di sicurezza ed alle norme igienico sanitarie.

Sono altresì disciplinate dal N.R.E. :

- \* le competenze, le funzioni, la composizione degli organi tecnici ed amministrativi, operativi e consultivi in materia edilizia;
- \* le modalità ed i termini di presentazione delle istanze con l'elenco della documentazione occorrente e degli elaborati tecnico-grafici;
- \* le procedure occorrenti per il rilascio della dichiarazione urbanistica , del certificato di conformità edilizia, dei certificati di abitabilità e di agibilità;
- \* le responsabilità ed i compiti dei soggetti pubblici e privati aventi titolo all'inoltro delle istanze;
- \* l'attribuzione delle responsabilità e dei compiti degli addetti all'espletamento delle singole procedure.

#### p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 2

*(Attività di trasformazione edilizia)*

Sono *attività di trasformazione edilizia* i seguenti interventi:

- \* gli interventi edilizi su edifici esistenti (art. 3 del N.R.E.);
- \* gli interventi edilizi di ampliamento (art. 4 del N.R.E.);
- \* gli interventi edilizi di nuova costruzione (art. 5 del N.R.E.);
- \* gli interventi diversi o per opere minori (art. 6 del N.R.E.);
- \* le variazioni di destinazione d'uso (art. 7 del N.R.E.).

*p.l<sup>^</sup> - t.l<sup>o</sup>* **ART. 3**

*(Interventi edilizi su edifici esistenti)*

Sono *interventi edilizi su edifici esistenti*:

*\* gli interventi di manutenzione ordinaria*

quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 *lett.a*) della L. 457/78;

*\* gli interventi di manutenzione straordinaria*

quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31 *lett.b*) della L. 457/78;

*\* gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:*

quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31 *lett.c*) della L. 457/78;

*\* gli interventi di ristrutturazione edilizia:*

quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31 *lett.d*) della L. 457/78;

*\* gli interventi di ristrutturazione urbanistica:*

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 *lett.e*) della L. 457/78.

*p.l<sup>^</sup> - t.l<sup>o</sup>* **ART. 4**

*(Interventi edilizi di ampliamento di edifici esistenti)*

Sono *interventi edilizi di ampliamento* gli interventi su edifici esistenti.

Gli interventi con incrementi inferiori al 10%, in quanto non varianti essenziali (*art. 5 della L.R. 23/85*) rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 3 del N.R.E. mentre gli interventi con incrementi superiori al 10%, in applicazione della L.N. n° 10/78 ad eccezione di quelli di cui all'art. 9 della citata legge, sono da ritenersi di nuova costruzione per la parte eccedente ancorchè non comportino modifiche o ristrutturazioni delle parti preesistenti.

*p.l<sup>a</sup> - t.l<sup>o</sup> ART. 5*

*(Interventi edilizi di nuova costruzione)*

Sono *interventi edilizi di nuova costruzione* tutti quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica non definiti nel precedente art. 4 del N.R.E. e nel successivo art. 6 del N.R.E.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, in attuazione degli strumenti attuativi, e gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale.

*p.l - t.l<sup>o</sup> ART. 6*

*(Interventi diversi o per opere minori)*

Sono da considerarsi *interventi diversi o per opere minori*:

- \* le varianti che si rendessero necessarie, nel corso dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia e che comportino la concessione o l'autorizzazione edilizia.  
Le varianti in corso d'opera per interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.  
Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto e non comportino ampliamenti, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria verifica ed approvazione del progetto variato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;
- \* la costruzione, la modifica, la demolizione o la ricostruzione di muri di cinta, di cancellate, di recinzioni prospicienti su strade, di piazze o di aree di uso pubblico;
- \* gli scavi, i reinterri e le modifiche al suolo pubblico o privato con modeste opere superficiali o sotterranee, ivi comprese le opere e i manufatti relativi agli accessi pedonali o carrai e le opere necessarie al servizio delle reti;
- \* i distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione dell'arredo urbano;
- \* la cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- \* gli impianti di segnaletica stradale, le attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi dell'arredo urbano ed i volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- \* i monumenti e le edicole funerarie;
- \* gli interventi relativi ad aree libere che non prevedono volumetrie, gli impianti tecnologici e gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per la edificazione ove non occorra, per la normativa specifica di zona, la preventiva autorizzazione;
- \* gli interventi di demolizione volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante, comprendenti le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, che sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a un nuovo edificio per il quale è stata richiesta formale concessione od autorizzazione edilizia;

- \* gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie;
- \* gli interventi urgenti, soggetti a concessione od autorizzazione edilizia, che si rendessero necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone.

*p.l<sup>a</sup> - t.l<sup>o</sup>* **ART. 7**

*(Variazione di destinazione d'uso)*

Costituiscono *variazione della destinazione d'uso* gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari o, nel caso di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari, sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, con le norme di attuazione del P.U.C. e con il N.R.E..

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre che alla presentazione della documentazione tecnica occorrente per le opere da eseguire, anche alle forme e alle procedure previste dal N.R.E., per i diversi tipi di intervento, in relazione alle norme e alle prescrizioni delle diverse zone omogenee.

*p.l<sup>a</sup> - t.l<sup>o</sup>* **ART. 8**

*(Attività di trasformazione edilizia in zone sottoposte a vincoli)*

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi *aree o immobili vincolati*, per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia *sia subordinato al preventivo parere o nulla-osta* da parte di altri enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali ed archeologiche, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati dalle leggi sui parchi e sulle riserve naturali, l'attività non può aver luogo prima dell'*ottenimento dei relativi nulla-osta o pareri* che devono essere allegati all'istanza di concessione edilizia od autorizzazione.

Sono vietate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle zone vincolate a parco dal P.U.C. e non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi *aree o immobili* insistenti nelle *fasce a protezione delle principali infrastrutture di rete o del cimitero* il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato al preventivo parere o nulla-osta da parte degli enti competenti.

Sono *fasce di rispetto* le:

*\* fasce di rispetto stradale*

Le distanze di rispetto dal nastro stradale sono quelle di cui all'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

*\* fasce di rispetto cimiteriale*

Gli interventi di trasformazione edilizia nelle aree di rispetto cimiteriale sono soggette alla normativa prevista dal R.D. n° 1265/34 e dal D.P.R. 285/1990.

*p.l<sup>o</sup> t.l<sup>o</sup> ART. 9*

*(Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di standards urbanistici e parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato)*

Limitatamente alle zone omogenee **A** e **B** e nei seguenti casi di:

- \* *interventi su edifici esistenti* con modifica di destinazione d'uso;
- \* *interventi di ampliamento e di nuova costruzione* per usi diversi dall'uso residenziale
- \* *variazioni di destinazione d'uso* da residenziale ad altra destinazione;
- \* *deroghe,*

qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire nelle aree di pertinenza o nelle aree immediatamente limitrofe le aree per gli *standards urbanistici* occorrenti per l'intervento e non sia espressamente precluso l'intervento dalla normativa specifica di zona o dalle norme dei piani attuativi, se vigenti, è *consentita la monetizzazione* degli oneri nella misura reale determinata sulla base del costo delle aree al libero mercato e del costo della realizzazione delle opere non eseguite.

La stima del costo unitario per mc rapportato al volume dell'intervento, viene definita ed aggiornata, al pari degli oneri derivanti dall'applicazione della Legge 28/01/77, n° 10, ed assunta con deliberazione del Consiglio Comunale su proposta della giunta municipale.

Le somme derivanti dal conferimento di tali oneri verranno iscritte nell'apposito capitolo e destinate all'acquisizione delle aree ed alle realizzazione delle opere secondo i programmi attuativi.

I volumi tecnici che si rendano indispensabili per la realizzazione di parcheggi di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato sono da considerarsi volumi tecnici e quindi non facenti parte della cubatura ammissibile o preesistente.

*p.I<sup>^</sup> Titolo II° (t. II°)*  
*(Definizioni e parametri edilizi per tutte le zone omogenee)*

*p.I<sup>^</sup> - t.II° ART. 10*  
*(Superfici di un edificio)*

Sono superfici di un edificio:

*\* Sc superficie coperta (mq)*

è la superficie risultante dalla porzione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle mura perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

*\* Rc rapporto di copertura (%)*

è il rapporto, in percentuale, fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

*\* Sl superficie lorda (mq)*

è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano sia fuori terra che in sottosuolo.

E' la superficie che si deve assumere per il calcolo del volume edificabile.

*\* Sn superficie netta (mq)*

E' la superficie complessiva al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e degli sguinci di porte finestre

Non vengono conteggiate nella Sl:

- \* le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, impianti tecnici e cavedi;
- \* le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- \* le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra;
- \* unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino a un massimo del 5% della Sl;
- \* le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero di immondizie), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- \* le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, purché non risultino superiori all'area di sedime per gli edifici fino a quattro piani fuori terra compresi eventuali piani pilotis ed all'area di sedime incrementata del 25% della Sl per gli edifici aventi un numero di piani fuori terra superiore a quattro;
- \* le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano.

- \* In ogni caso, i vani di cui ai precedenti punti dovranno avere l'altezza interna media compresa tra m 2,40 e m 2,70 e dovranno risultare sprovvisti dei requisiti di abitabilità previsti dal N.R.E. e in essi non potranno essere realizzate opere od installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.

Nei piani interrati o parzialmente interrati e nei sottotetti di cui sopra è ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

Ai fini esclusivi della determinazione degli oneri di concessione, si riportano le definizioni di superficie per gli edifici a destinazione residenziale e per gli edifici a destinazione commerciale, direzionale e del terziario.

Per gli edifici a destinazione residenziale le superfici sono classificate in:

**Sua - Superficie utile abitabile**

è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali ;

**Snr - Superficie non residenziale**

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi , terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'alloggio quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a 1,7

**Sc - Superficie complessiva**

è data da:  $Sc = Sua + 60\% Snr$  .

Negli edifici a destinazione commerciale, direzionale e del terziario le superfici sono classificate in:

**Sn - Superficie utile**

è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra , compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio;

**Sa - Superficie accessoria**

si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;

**St - Superficie totale**

è data da:  $St = Sn + 60\% Sa$ .

Le suddette definizioni si applicano anche, sempre agli effetti della determinazione degli oneri di urbanizzazione, agli edifici a destinazione turistica ricettiva e per gli edifici a destinazione artigianale, industriale, speciale e non si fa distinzione tra superficie utile e superficie accessoria ma si rinvia a quanto contenuto nel Decreto dell'Assessore degli EE. LL, Finanze ed Urbanistica del 31/01/78, n° 71.



p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 11  
(Altezze di un edificio)

Sono *altezze di un edificio*:

\* *Hl altezza lorda* (m)

è l'altezza misurata dall'estradosso del piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura. In presenza di piano parzialmente interrato l'altezza viene misurata dalla linea di stacco (o dalla media delle linee di stacco in caso di terreno inclinato) dell'edificio dal terreno naturale di campagna all'estradosso del solaio di copertura.

In presenza di solai con copertura inclinata l'altezza viene misurata dall'estradosso del piano di calpestio (o dalla linea di stacco in presenza di piano parzialmente interrato) e la media degli estradossi del solaio di copertura.

Nel caso degli edifici multipiano l'altezza è data dalla sommatoria delle altezze di ogni singolo piano.

L'altezza lorda (*Hl*) viene utilizzata per la determinazione della volumetria dell'edificio.

\* *Hn altezza netta* (m)

è l'altezza misurata dall'intradosso del piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura.

L'altezza netta (*Hn*) viene utilizzata unicamente per la verifica dei requisiti di abitabilità o agibilità dei vani degli edifici.

\* *Hf altezza dei fronti* (m)

è l'altezza massima di ogni singolo fronte misurata dall'estradosso del piano di calpestio, o dalla linea di stacco dal piano naturale di campagna in presenza di piani parzialmente interrati, all'estradosso del solaio di copertura.

*La variazione del profilo, giustificata da una diversa composizione architettonica della facciata, non costituisce variante allo strumento attuativo.*

*Altezza dei fabbricati in rapporto alla larghezza stradale.*

Se *l* è la larghezza stradale (che si misura tra i fronti dei fabbricati prospicienti sulla strada, e non tra i bordi dei marciapiedi), in genere l'altezza degli edifici si commisura ad un rapporto fisso di tale larghezza.

Tale rapporto è dato da  $h = 1,5 l$  (altezza uguale ad una volta e mezza la larghezza stradale).

I fabbricati prospicienti non possono superare al fronte dei loro edifici l'altezza *h*.

Se si desidera realizzare sul fabbricato un ulteriore piano, ove consentito dalle N. di A. del P.U.C., oltre l'altezza *h*, deve arretrare il fronte esterno.

L'Amministrazione Comunale può concedere deroghe solo per edifici pubblici o di interesse pubblico

**p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 12**  
**(Volumi di un edificio)**

Sono **volumi di un edificio**:

**\* *V<sub>t</sub>* volume totale (mc)**

è il volume complessivo di un edificio ed è dato dal prodotto della superficie lorda complessiva (*Sl*) per l'altezza lorda (*Hl*), determinata come al precedente art.11 del N.R.E. ( $V_t = Sl \times Hl$ ).

**\* *V<sub>u</sub>* volume urbanistico (mc)**

è il volume complessivo, vuoto per pieno, dell'edificio o di un insieme di edifici, ivi compresi gli eventuali volumi destinati a servizi pubblici o di interesse comune previsti dalla normativa specifica di zona, misurato dal perimetro di stacco dal piano naturale di campagna sino alla copertura con i criteri di cui al precedente art. 11.

Il volume urbanistico (*V<sub>u</sub>*), in attuazione degli strumenti, non può essere superiore, a seconda dei casi, al volume territoriale (*V<sub>t</sub>*) od al volume fondiario (*V<sub>f</sub>*) di cui al precedente art. 12 del N.R.E..

**p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 13**  
**(Piano di un edificio)**

Il **piano di un edificio** è rappresentato dallo spazio compreso tra l'estradosso del solaio inferiore, detto **piano di calpestio**, e l'estradosso del solaio superiore o **piano di copertura**;

Può essere:

- \* **fuori terra**, qualora il piano di calpestio si trovi in ogni suo punto perimetrale sopraelevato rispetto al piano naturale di campagna;
- \* **parzialmente interrato**, qualora il piano di calpestio si trovi in ogni suo punto perimetrale ad un quota inferiore a cm 90 rispetto al piano naturale di campagna sino a cm 180;
- \* **interrato**, nel caso in cui il piano di calpestio si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a cm 180 dal piano naturale di campagna.

**p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 14**  
**(Sagoma di un edificio)**

Si definisce **sagoma di un edificio** la proiezione, su piani verticali, dei contorni dell'edificio e la proiezione, sul piano orizzontale, della superficie coperta.

## **PARTE SECONDA (p.II<sup>^</sup>)**

### ***(Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi - autorizzazione ed asseverazione)***

#### **p.II<sup>^</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)**

##### ***(Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi)***

#### **p.II<sup>^</sup>- t.I<sup>o</sup> ART. 15**

##### ***(Interventi di trasformazione edilizia ammessi)***

In tutte le zone omogenee ove gli interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di strumenti attuativi vigenti, in assenza di questi, sono consentiti i seguenti interventi:

- \* interventi su edifici esistenti;**
- \* interventi di completamento e di nuova costruzione;**
- \* interventi per opere minori;**
- \* modifiche di destinazione d'uso;**

con le limitazioni di seguito elencate.

Gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo sono consentiti in tutte le zone omogenee mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono consentiti nella zona omogenea **A** (centro storico), nelle zone sottoposte a vincolo e sugli edifici di particolare pregio storico e monumentale senza il parere preventivo degli enti preposti alla loro tutela.

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono consentiti solo:

- \* per la realizzazione di opere pubbliche o in attuazione di programmi ammessi a finanziamento per effetto di provvedimenti statali e regionali;**
- \* per la realizzazione di edifici in lotti interclusi (art. 19 delle N.di A.) o per il completamento di opere nelle aree di pertinenza non sature (art. 24 delle N.di A.).**
- \* per interventi edilizi su opere minori.**

Le modifiche di destinazioni d'uso sono consentite nei limiti ed alle condizioni prescritte nella normativa specifica delle diverse zone omogenee.

*p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 16*

*(Interventi di manutenzione ordinaria)*

Le opere ammesse sono sostanzialmente tese a ripristinare od a rifare parti non significative del fabbricato e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura e modificarne la disposizione dei locali.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

**\* finiture esterne:**

riparazione, rinnovamento e sostituzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura);

**\* elementi strutturali:**

riparazione di tetti e solai con mantenimento dei caratteri originari;

**\* finiture interne:**

riparazione e sostituzione purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari;

**\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**

riparazione, sostituzione ed adeguamento;

**\* impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:**

riparazione, sostituzione ed adeguamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

*p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 17*

*(Interventi di manutenzione straordinaria)*

Tra le opere di manutenzione straordinaria rientrano i seguenti interventi:

**\* finiture esterne:**

rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;

**\* elementi strutturali:**

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**\* murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:**

rifacimento di parti limitate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;

**\* tramezzi e aperture interne:**

realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari;

**\* finiture interne:**

sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge ecc.);

**\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

**\* impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:**

installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

Gli interventi di *restauro* e di *risanamento conservativo* sono così meglio specificati:

***Restauro conservativo***

E' rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e la testimonianza storica.

Tra le opere di restauro conservativo rientrano i seguenti interventi:

***\* finiture esterne:***

restauro e ripristino di tutte le finiture e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

***\* elementi strutturali:***

ripristino e consolidamento statico: qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario.

Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, dei prospetti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

E' ammesso il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio;

***\* murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:***

non è ammessa l'alterazione dei prospetti.

E' tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte, di elementi deturpanti e di superfetazioni non significative;

***\* tramezzi e aperture interne:***

restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, ecc.

Per mutate esigenze funzionali e d'uso è consentita la realizzazione e la demolizione di tramezzi la chiusura di porte e l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, con la conservazione dell'impianto distributivo dell'edificio, avuto particolare riguardo alle parti comuni;

***\* finiture interne:***

restauro e ripristino di tutte le finiture, con eventuale rinnovamento e sostituzione delle stesse, impiegando materiali originari o con essi affini, eliminazione degli elementi aggiunti e delle superfetazioni non significative;

***\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:***

realizzazione ed integrazione degli impianti all'interno degli edifici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici esistenti nell'immobile.

***Risanamento conservativo***

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di operazioni di consolidamento, integrazione degli elementi strutturali e la modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri architettonici degli edifici.

Tra le opere di risanamento conservativo rientrano i seguenti interventi:

**\* finiture esterne:**

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

**\* elementi strutturali:**

ripristino e consolidamento statico: qualora ciò non sia possibile sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario.

Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti tecnologici;

**\* murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:**

ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;

**\* tramezzi e aperture interne:**

ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);

**\* finiture interne:**

ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);

**\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

**\* impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:**

installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici.

**p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 19**

**(Interventi di ristrutturazione edilizia)**

Tra le opere di ristrutturazione edilizia ammesse in tutte le zone omogenee, **ad eccezione del centro storico e degli edifici di rilevante interesse storico e monumentale**, rientrano i seguenti interventi:

**\* finiture esterne:**

rifacimento ed eventuale nuova realizzazione; tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

**\* elementi strutturali:**

consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali.

Sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;

**\* murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:**

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

E' ammessa la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;

**\* tramezzi e aperture interne:**

è ammessa la modificazione planimetrica ed una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la suddivisione e l'aggregazione delle unità immobiliari;

**\* finiture interne:**

rifacimento e sostituzione con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;

**\* impianti ed apparecchi igienico-sanitari:**

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi

**\* impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:**

installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici.

*p.II<sup>^</sup> Titolo II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)  
(Interventi edilizi soggetti ad autorizzazione o asseverazione)*

*p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 20  
(Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia)*

Sono *soggetti ad autorizzazione edilizia*, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, , ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537,  
*i seguenti interventi edilizi:*

- \* le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- \* le opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- \* le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero, purché non espressamente vietate da leggi o regolamenti;
- \* le opere tendenti alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- \* il mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione (di cui all'articolo 25 ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- \* le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- \* le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- \* le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- \* gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- \* le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- \* i parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

*p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 21  
(Interventi soggetti a semplice denuncia di inizio lavori ed asseverazione)*

Sono *subordinati a denuncia di inizio dell'attività*, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla L. 8 agosto 1985, n. 431, e dalla L. 6 dicembre 1991, n. 394, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, *gli interventi edilizi* su edifici esistenti costituiti esclusivamente da *opere interne* ancorché



questi comportino l'eliminazione o lo spostamento di tramezzi, di impianti e di porte.  
Le opere interne, riferite alle singole unità immobiliari o a parte di esse, non devono comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, della destinazione d'uso, né costituire pregiudizio alla statica dell'immobile.

Contestualmente all'inizio dei lavori l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una *dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato*, nonché dagli opportuni elaborati progettuali *che asseveri* la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

## **PARTE TERZA (p.III<sup>^</sup>)** **(Strutture tecnico-amministrative e consultive)**

### **p.III<sup>^</sup> Titolo I<sup>o</sup> (t.I<sup>o</sup>)** **(Strutture tecnico-amministrative e consultive)**

#### **p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 22** **(Ufficio tecnico comunale)**

L'**ufficio tecnico comunale** assicura l'attività tecnica di supporto per la corretta applicazione del **N.R.E.** e delle **N. di A. del P.U.C.**

In particolare l'ufficio tecnico segue e verifica:

- \* le istanze, di iniziativa pubblica e/o privata, di autorizzazione o concessione per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 1 del **N.R.E.**;
- \* la completezza tecnica e formale della documentazione e degli elaborati tecnici allegati alle istanze di cui sopra;
- \* la compatibilità degli interventi edilizi previsti con le **N. di A. del P.U.C.** ;
- \* le procedure tecnico amministrative delle richieste sino alla loro completa evasione, suggerendo tempestivamente modifiche od integrazioni occorrenti per il buon esito della pratica;
- \* la corretta attuazione degli interventi nelle varie fasi, con particolare riferimento alla conformità degli stessi a quanto autorizzato o concesso, ed al rispetto delle varie norme relative alla sicurezza ed all'igiene.
- \* segnala al settore di vigilanza edilizia eventuali difformità, totali o parziali, della esecuzione degli interventi edilizi rispetto alle autorizzazioni e/o concessioni rilasciate;
- \* rileva, in collaborazione con il settore di vigilanza edilizia nel territorio comunale la presenza di episodi di abusivismo edilizio e l'insorgenza di azioni tendenti al frazionamento di fondi agricoli volti a prefigurare lo "status" di lottizzazioni finalizzate ad usi diversi da quello agricolo produttivo;
- \* promuove, di concerto con l'Amministrazione Comunale, anche mediante conferenze di servizi, la conoscenza delle normative di carattere urbanistico edilizio.

L'Ufficio Tecnico inoltre verifica:

- \* gli strumenti di attuazione del **P.U.C.** di iniziativa pubblica e/o privata;
- \* il piano del colore e dell'arredo urbano;
- \* il repertorio tipologico ed il laboratorio di recupero;
- \* i piani di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica;
- \* esprime parere sulle proposte di variante al **P.U.C.** ed ai piani attuativi;
- \* si coordina con le strutture interessate alla formazione del piano triennale dei lavori pubblici di cui alla legge 109/94 per garantire un efficace raccordo con l'attività di attuazione del **P.U.C.**;
- \* forma ed aggiorna il catasto degli edifici e dei siti di particolare valore storico e naturalistico.

*p.III* ^ - *t.I*° **ART. 23**  
**(Commissione edilizia)**

La *commissione edilizia* è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia di urbanistica.

In particolare, la commissione edilizia esprime parere relativamente alla qualità dei progetti, nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamentari sugli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

La commissione esprime inoltre parere sulle proposte di variante al P.U.C., sui piani attuativi, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia di urbanistica, e decide inoltre sulla opportunità o sulla necessità di sottoporre l'argomento della discussione alla Giunta Municipale (G.M.) o al Consiglio Comunale (C.C.).

La commissione urbanistica comunale è composta da:

- a) il Sindaco o l'Assessore delegato con funzioni di Presidente;
- b) il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) un ingegnere ed un architetto, nominati dalla *giunta municipale (G.M.)* e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;
- d) un agronomo, nominato dalla *giunta municipale (G.M.)* e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;
- e) un geologo, nominato dalla *giunta municipale (G.M.)* e scelto da una terna di nomi forniti dall'ordine professionale;

La commissione è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, con funzioni di Presidente.

La commissione si riunisce quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta, ma non nel numero dei votanti.

In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del Presidente della commissione.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Qualora uno dei membri della commissione sia autore di un progetto, sottoposto ad esame dalla medesima, o comunque ad esso interessato, dovrà astenersi dal prendere parte alla riunione mentre questa esamina o decide nel merito; tale prescrizione deve risultare nel verbale.

La commissione viene eletta dalla *G.M.* in carica e dura fino al rinnovo della stessa; qualora uno dei membri nominati dalla *G.M.* cessasse dall'ufficio, la stessa procederà alla sua sostituzione. Saranno considerati dimissionari quei membri eletti dalla *G.M.* che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive. Le sedute della commissione edilizia sono pubbliche.

E' facoltà del Sindaco, quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone particolarmente esperte sui progetti posti all'esame della commissione.

## **PARTE QUARTA (p.IV<sup>^</sup>)** **(Zone omogenee)**

### **p.IV<sup>^</sup> · Titolo I° (t. I°)** **(Zone omogenee)**

#### **p.IV<sup>^</sup> - t. I° ART. 24** **(Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee)**

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765 e del D.A. 2266/U del 20/12/83

Sono pertanto individuate le seguenti zone omogenee:

- zone **A** : **di interesse storico, artistico o di pregio ambientale o tradizionale.**
- zone **B** : **di completamento residenziale.**
- zone **C** : **di espansione residenziale.**
- zone **D** : **industriali e artigianali.**
- zone **E** : **agricole.**
- zone **G** : **edifici, attrezzature e impianti di interesse generale.**
- zone **H** : **zone di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico e di rispetto.**

#### **p.IV<sup>^</sup> - t. I° ART. 25** **(Zone A)**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

#### **p.IV<sup>^</sup> - t. I° ART. 26** **(Zone B)**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone **A** (centro storico).

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20 % di quella complessiva.

La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 10.000 mq.

*p.IV<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 27*  
*(Zone C)*

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi residenziali e che risultano parzialmente o totalmente inedificate.

*p.IV<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 28*  
*(Zone D)*

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate in tutto o in parte ed edificate in tutto o in parte.

*p.IV<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 29*  
*(Zone E)*

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

*p.IV<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 30*  
*(Zone G)*

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, la residenzialità connessa, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

*p.IV<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 31*  
*(Zone H)*

Sono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali le zone di rispetto attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

## **PARTE QUINTA (p.V<sup>^</sup>)** **(Norme di procedura)**

### **p.V<sup>^</sup> Titolo I° (t.I°)** **(Procedura per l'ottenimento delle certificazioni e delle autorizzazioni)**

#### **p.V<sup>^</sup> - t.I° ART. 32** **(Dichiarazione urbanistica)**

L'Amministrazione Comunale rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta, la **dichiarazione urbanistica** che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste anche in relazione al programma pluriennale di attuazione, se adottato.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **p.V<sup>^</sup> - t.I° ART. 33** **(Certificato di conformità edilizia)**

L'Amministrazione Comunale rilascia a coloro che, aventi titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta il **certificato di conformità edilizia** che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la conformità degli interventi edilizi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e, in caso di ultimazione dei lavori a seguito di interventi edilizi concessi o autorizzati, la conformità rispetto a quanto previsto dai progetti presentati ed allegati all'istanza di concessione od autorizzazione.

Il certificato di conformità edilizia costituisce documento preliminare ed obbligatorio per la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

#### **p.V<sup>^</sup> - t.I° ART. 34** **(Domanda di autorizzazione per gli strumenti di attuazione)**

La domanda volta a ottenere l'autorizzazione per gli strumenti di attuazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano.

Il piano deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dal **N.R.E.**

A integrazione di tali documenti, la domanda di autorizzazione deve essere altresì corredata da:

- \* copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;

- \* schema della rete di trasporti pubblici, eventualmente esistenti, con l'indicazione dei punti di fermata e delle percorrenze e lo schema della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
- \* gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti.

Per i piani riguardanti, anche parzialmente, immobili soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

- \* indagine urbanistica, tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
- \* schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

#### *p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 35*

#### *(Procedure per il rilascio dell'autorizzazione per gli strumenti di attuazione)*

Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione per gli strumenti di attuazione, l'ufficio tecnico abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4,5 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali o modifiche e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Il Sindaco, acquisiti tutti i pareri prescritti, convoca il Consiglio Comunale per l'assunzione della deliberazione di approvazione ed, espletata la procedura deliberativa, invia la richiesta all'organo regionale di controllo.

Una volta che la deliberazione consiliare è divenuta esecutiva, il responsabile della procedura, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, invita la parte interessata per la stipula della convenzione e ove necessario dell'accordo di programma.

Qualora il Consiglio Comunale, con motivato parere, non approvi il piano attuativo il responsabile della procedura, entro quindici giorni dalla decisione, comunica all'interessato le argomentazioni di carattere tecnico e/o giuridico costituenti il motivo del diniego affinché vengano prodotti quegli elementi modificativi od integrativi eventualmente richiesti in sede di esame del progetto.

Avverso la decisione del Consiglio Comunale è ammesso ricorso amministrativo mediante impugnativa nelle forme di rito nelle sedi competenti.



Qualora il consiglio comunale non si pronunci nei termini l'interessato può inoltrare istanza all'Assessorato Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta nelle forme di rito il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'autorizzazione.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

*p.V^ - t.I°* **ART. 36**

*(Domanda di concessione od autorizzazione edilizia)*

Le domande di concessione od autorizzazione edilizia devono essere redatte sui moduli a stampa forniti dalla Amministrazione Comunale, corredate dal progetto esecutivo costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia e dal progettista.

Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi.

Questi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza della concessione o dell'autorizzazione edilizia e dei relativi allegati.

L'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.

All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare la propria residenza, ovvero il domicilio eletto in Dualchi.

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al responsabile della procedura dal titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia e dagli interessati.

Ai subentranti incombono gli oneri dei titolari per le relative competenze.

*p.V^ - t.I°* **ART. 37**

*(Procedure per il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia)*

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'ufficiale sanitario, della commissione edilizia, quando richiesto, assume la propria determinazione in merito alla domanda di concessione od autorizzazione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.

Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva verifica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o edilizie del presente regolamento, sempreché non possano essere apportate modifiche o integrazioni non sostanziali.

Il responsabile del procedimento, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia la concessione edilizia o l'autorizzazione, menzionandovi i pareri, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione.

Fanno parte integrante della concessione edilizia o dell'autorizzazione gli elaborati di progetto muniti della firma di almeno un componente della commissione edilizia.

Nei casi in cui la commissione edilizia non è chiamata a esprimere un parere, gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il responsabile del procedimento può autorizzare, con autorizzazione esplicita, la predisposizione del cantiere.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio tecnico abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali o modifiche e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Prima della scadenza del termine per la definizione dell'istanza il responsabile del procedimento richiede il parere della commissione edilizia e quindi formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora la commissione edilizia non si esprima entro il termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e a redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessorato Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Il commissario ad acta non può richiedere il parere della commissione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali.

I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n.10, per la concessione non onerosa e quelli di cui all'art. 7 della medesima legge per l'edilizia sovvenzionata, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio e dal richiedente la concessione ed avente titolo, in caso di diversità di soggetti mediante atto unilaterale d'obbligo, o corresponsione del contributo o obbligo di rispetto della convenzione nel caso di concessioni rilasciate a seguito di strumenti attuativi convenzionati.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene della concessione stessa.

La voltura della concessione, per avere efficacia, deve essere richiesta al sindaco.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

#### *p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 38*

#### *(Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie)*

Il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e la ultimazione dei lavori.

I lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione.

L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.

Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni che disciplinano l'attività dei cantieri, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità.

L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia rilasciata ed ai relativi allegati.

*p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 39*

*(Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)*

I proprietari sono obbligati a mantenere gli edifici in condizioni di abitabilità e di decoro ivi comprese le relative aree di pertinenza.

Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, a completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

Il responsabile del procedimento può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

*p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 40*

*(Documentazione integrativa)*

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente N.R.E. non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione Comunale dell'ultimo dei documenti richiesti.

*p.V<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 41*

*(Certificato di abitabilità o agibilità)*

Il certificato è rilasciato dal responsabile del procedimento che verifica l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile nel rispetto della normativa vigente, potendo disporre ispezioni da parte degli uffici comunali o della A.S.L.

Sono richiamate le disposizioni previste dal vigente N.R.E. in ordine alla documentazione tecnica che va allegata alla domanda.

Il certificato non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

Le domande intese ad ottenere il certificato di un edificio devono essere indirizzate al Sindaco e contenenti la seguente documentazione:

- \* dichiarazione, da parte dell'esecutore e del direttore dei lavori che devono certificare sotto la loro responsabilità la conformità delle opere al progetto e alle sue eventuali varianti, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- \* certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici;

- \* nulla-osta e certificazione dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio o metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti tecnici di uso civile e per il contenimento energetico e quant'altro previsto;
- \* certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal presente N.R.E. che dovranno essere sottoscritte dal costruttore e dal direttore dei lavori e, ove previsto, dalla A.S.L., eseguite da professionisti abilitati;
- \* dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile con la relativa attestazione dell'avvenuta presentazione da parte degli uffici catastali.

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza apposita certificazione rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico.

Il certificato di abitabilità viene rilasciato per edifici o parte di essi a destinazione residenziale.

Il certificato di agibilità viene rilasciato per edifici o parte di essi a destinazione diversa da quella residenziale.

Detta certificazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità di un nuovo certificato.

Il certificato è rilasciato una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione Comunale ritenga necessario.

Il certificato deve essere corredato da una **dichiarazione di conformità**, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.

Il certificato è rilasciato entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

Nel certificato è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, il certificato è revocato per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

*p.V<sup>^</sup> Titolo II° (t.II°)*

*(Procedura per l'esecuzione dei lavori e disciplina dei cantieri)*

*p.V<sup>^</sup> - t.II° ART. 42*

*(Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni)*

Prima di iniziare i lavori per interventi edilizi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile, l'assuntore dei lavori ed il direttore del cantiere.

Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Nel caso di lavori da eseguirsi in fregio a spazi pubblici le operazioni sono eseguite da personale del comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

In tutti gli altri casi le operazioni sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salvo formale concessione, e devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

*p.V<sup>^</sup> - t.II° ART. 43*

*(Disciplina generale del cantiere)*

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente N.R.E., deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori.

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

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite devono essere dotati dei relativi impianti di acqua potabile e di fognatura e, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali.

In caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

L'Amministrazione Comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### ***Sicurezza nei cantieri.***

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini, facendo direttamente riferimento alla legislazione vigente in materia.

#### ***Demolizioni: difesa dalla polvere.***

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione della *A.S.L.* territorialmente competente, oltre alla bagnatura occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

#### ***Allontanamento materiali di risulta.***

Per ogni intervento di demolizione o scavo, o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare e l'esecutore dell'opera dovranno, prima dell'inizio dei lavori, specificare alla *A.S.L.* il recapito dello stesso materiale.

#### ***Scavi.***

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali.

Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità Comunale.

#### ***Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici.***

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### ***Recinzioni provvisorie.***

Il titolare di concessione od autorizzazione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2 e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

### ***Strutture provvisionali del cantiere di costruzione.***

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I fronti dei ponti verso strada vanno chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti.

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

### ***Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.***

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, della igiene e del decoro.

In difetto l'Amministrazione Comunale ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.



Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

***Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino del suolo pubblico.***

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo o del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio tecnico, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

***Cantieri a lunga permanenza.***

Tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di idonei servizi igienici ed adeguate forniture di acqua potabile.

Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione dei servizi, dovranno essere assicurate le condizioni minime di abitabilità, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione.

Fanno parte integrante della concessione o dell'autorizzazione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della commissione edilizia.

Nei casi in cui la commissione edilizia non è chiamata a esprimere un parere gli elaborati di progetto, che fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia, devono essere muniti di firma di un funzionario del competente ufficio tecnico comunale.

## **PARTE SESTA (p. VI<sup>^</sup>)** **(Norme morfologiche e tecnologiche)**

### **p. VI<sup>^</sup> TITOLO I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)** **(Requisiti morfologici)**

#### **p. VI<sup>^</sup> - t I<sup>o</sup> ART. 44** **(Natura del terreno: indagini preliminari)**

L'istanza di concessione od autorizzazione per interventi di trasformazione edilizia di nuova costruzione deve essere corredata dalla relazione geologica e geotecnica, secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 12/12/85, con tutte le informazioni di carattere geologico e geotecnico necessarie per la valutazione delle misure tecniche da adottarsi per la realizzazione delle opere.

#### **p. VI<sup>^</sup> - t I<sup>o</sup> ART. 45** **(Salubrità dei terreni edificabili)**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Ai sensi dell'art. 97 del D.P.R. 285/90 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Il giudizio di risanamento è dato dal responsabile del servizio della *A.S.L.* territorialmente competente entro 60 giorni dalla richiesta. Il silenzio equivale ad assenso.

#### **p. VI<sup>^</sup> - t I<sup>o</sup> ART. 46** **(Protezione dall'umidità)**

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni, scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti dell'edificio o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali è possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Il terreno, per essere fabbricabile, deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

La descrizione di detti accorgimenti deve essere contenuta nella documentazione progettuale allegata alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia.

*p.VI<sup>^</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 47*  
*(Conformazione degli edifici)*

Per quanto concerne il rapporto fra superfici di pertinenza, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati si rinvia alle norme specifiche di zona e alle norme di cui al D.P.G.R. 1.8.77 n. 9743-71.

L'altezza delle costruzioni è regolata:

- \* dal N.R.E. ed, in particolare, dalla normativa specifica di zona;
- \* dalla disciplina delle N.di A. del P.U.C. e dei relativi strumenti attuativi;
- \* dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
- \* dal rapporto tra i fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

La verifica del rapporto tra fronti e spazi pubblici, deve essere eseguita controllando che la proiezione dei fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione.

Il conguaglio fra la superficie delle parti di proiezione dei fronti, che risultino esterne allo spazio pubblico, e la superficie delle parti di spazio pubblico, non interessate dalla proiezione delle fronti può essere ammesso, sentito il parere della commissione edilizia, alle seguenti condizioni:

- \* il conguaglio sia limitato ai soli tratti interessati dal prospetto della nuova costruzione e dei suoi eventuali risvolti su spazi pubblici, anche di diversa larghezza;
- \* la proiezione dei fronti sia contenuta entro il profilo corrispondente in ciascun punto ai  $3/2$  della larghezza dello spazio pubblico antistante le medesime;
- \* la soluzione di conguaglio non contrasti, anche in riferimento agli edifici circostanti, con le prescrizioni dei successivi commi.

La verifica del rapporto tra fronti e spazi privati, deve essere eseguita controllando che:

- \* la proiezione dei semifronti rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione;
- \* la distanza della nuova costruzione dal confine non sia inferiore a *m. 3* e, nel caso di fronti finestrati tra edifici contigui, non inferiore a *m. 10* tra le fronti, salvo la possibilità di deroga per le zone **A** e **B**.

Nuove costruzioni, ove la proiezione dei semifronti interessi spazi di proprietà di terzi o la cui distanza dal confine di proprietà sia inferiore a *m. 3*, possono essere ammesse, sentito il parere della commissione edilizia, a condizione che sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita.

L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie dei fronti reali che vi insistono non sia inferiore a  $1/4$ .

L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali essi prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore arieggiamento e soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planovolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione attuativa del P.U.C.

Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- \* nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.U.C.;
- \* nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute;
- \* nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, sentito il parere della commissione edilizia, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- \* nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- \* nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di *m* 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal P.U.C.;
- \* autorimesse private, limitatamente a una altezza di *m* 3, per una estensione non superiore a 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
- \* recinzioni;
- \* cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della commissione edilizia, siano contenuti entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

#### *p. VI<sup>^</sup> - I<sup>o</sup> ART. 48* *(Sistemazione dell'area)*

Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e dovrà inoltre essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale.

E' pure ammessa, sentito il parere della commissione edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi ecc. con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.

La superficie coperta dalle nuove costruzioni, non destinate ad attività industriali od assoggettate a particolari discipline in altri regolamenti, non deve essere superiore al 40% dell'area del lotto di pertinenza.

La superficie occupata dalle nuove costruzioni, ivi comprese eventuali pertinenze coperte da strutture di arredo, non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia inferiore al 40% del lotto stesso.

Nell'ambito degli strumenti attuativi, i rapporti riguardanti la superficie coperta e la superficie filtrante si applicano in quanto compatibili con gli interventi previsti nell'ambito degli strumenti stessi.

Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi è ammesso per una profondità di non più di *m* 1,20.

E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili.

In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo e comunque non inferiore a *m* 4,50.

La superficie filtrante è inedificabile anche nel sottosuolo deve essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Nelle nuove costruzioni destinate ad usi misti con presenza di attività produttiva, la superficie filtrante di pertinenza dell'industria può essere realizzata anche mediante pavimentazione filtrante.

Gli eventuali parcheggi in superficie, ivi compresi le rampe di accesso e gli spazi di manovra, nonché le attrezzature per l'infanzia devono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

Gli spazi non coperti delle pertinenze delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno o con siepi in «vivo».

L'Amministrazione Comunale ha facoltà, sentito il parere della commissione edilizia, di accogliere o richiedere, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

#### *p.VI<sup>^</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 49*

##### *(Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni: passi carrabili)*

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite *passi carrabili*.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'accesso veicolare diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- \* quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- \* quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- \* la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a *m 4,50* e superiore a *m 6,50*;
- \* la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a *m 10*, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- \* la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a *m 2* e la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a *m 1*.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- \* rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
- \* tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno *m 4,50* , per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

*p.VI<sup>^</sup> - tI<sup>o</sup> ART. 50*

*(Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina e requisiti)*

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive a integrazione di quelli elencati dalla L. 5 febbraio 1992, n. 104 e successive modificazioni, sono:

- \* le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- \* le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- \* le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente sotto il profilo dei costi di adeguamento;
- \* gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o liberi, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Negli spazi e nelle costruzioni precedentemente elencati, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- \* l'accesso ai medesimi o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitati fuori terra, allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato;
- \* l'accesso attraverso rampe indipendenti, abbinata alle scale, di larghezza non inferiore a *m 1,30* e di lunghezza non superiore a *m 10* aventi una pendenza compresa fra il *5%* e il *18%*, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;
- \* la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di *m 0,90 x m 1,30* con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a *m 0,90*;
- \* l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a *cm 17* e pedata non inferiore a *cm 30*;
- \* l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi *m 1,50*;
- \* una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di *m 1,50*;
- \* la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi di larghezza non inferiore a *m 0,80* e tale da garantirne l'uso da parte delle persone vincolate all'utilizzazione della sedia a ruote;
- \* la fruibilità dei servizi comuni, nelle costruzioni che li prevedono, di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a *m 0,80*;
- \* la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici, dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a *m 0,90* dal pavimento.

**p. VI<sup>^</sup> TITOLO II<sup>o</sup> (t. II<sup>o</sup>)**  
**(Requisiti tecnologici)**

**p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 51**  
**(Requisiti Tecnologici: oggetto e applicazione delle norme tecnologiche)**

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

I requisiti normati sono i seguenti:

- \* **termici e igrotermici;**
- \* **illuminotecnici;**
- \* **acustici;**
- \* **relativi alla purezza dell'aria;**
- \* **relativi ai servizi tecnologici;**
- \* **relativi alla fruibilità;**
- \* **relativi alla sicurezza;**
- \* **relativi alla impermeabilità e secchezza;**
- \* **relativi alla durabilità;**
- \* **energetici ed ecologici.**

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.

Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

**p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 52**  
**(Requisiti termici e igrotermici)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a **20° C.**

Temperature maggiori possono essere previste:

- \* nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- \* nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- \* nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a **18° C.**

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- \* **0,25 m/s**, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- \* **0,50 m/s**, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

#### **p.VI<sup>^</sup> - tIII<sup>o</sup> ART. 53**

##### **(Requisiti illuminotecnici)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- \* i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- \* i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- \* i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- \* i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- \* i locali non destinati alla permanenza di persone;
- \* gli spazi di cottura;
- \* gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la **visione lontana**.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi **m 0,60** di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a **1/10** di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.



*p.VI<sup>^</sup> - III<sup>o</sup> ART. 54*  
*(Requisiti acustici)*

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 di questi ultimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei loro locali non inducano nei locali contigui, a porte e finestre chiuse, valori incompatibili con la destinazione dei medesimi.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a **30 dB**.

In zone particolarmente rumorose, l'Amministrazione Comunale può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- \* pareti contigue a spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale, **36 dB**;
- \* pareti contigue ad altri alloggi, **42 dB**;
- \* pareti contigue a locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive, **50 dB**.

Ove siano presumibili, in esercizio, livelli sonori superiori a **80 dB** l'Amministrazione Comunale può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare **68 dB** nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare **30 dB** se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, **35 dB** se è discontinuo.

*p.VI<sup>^</sup> - III<sup>o</sup> ART. 55*

*(Requisiti relativi alla purezza dell'aria)*

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione attivata:

- \* i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali e ricreativi nonché i pubblici esercizi;
- \* i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antibagni esclusi quelli degli edifici residenziali;
- \* i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- \* gli spazi di cottura.

destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti, che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

*L'altezza media* dei locali non deve essere minore di *m 2,70*.

La *minima distanza* tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a *m 2,10*.

*L'altezza media* può essere ridotta:

- \* a *m 2,40*, nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione non residenziale, negli spogliatoi e negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- \* a *m 2,40*, negli antibagni e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La conservazione delle *minori altezze* esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

*L'altezza minima* degli spazi sottostanti ai soppalchi deve essere non meno di *m 2,10* e la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

*La superficie* dei soppalchi non deve essere superiore a *un terzo* di quella del locale soppalcato.

La *superficie utile* degli alloggi non deve essere minore di *mq 15 + 13 u*, ove *u* è il numero di utenti virtuali.

La superficie dei locali di soggiorno delle abitazioni non deve essere minore di *mq 9* mentre quella dei locali di servizio non deve essere minore di *mq 7* per le cucine e di *mq 3,50* per i bagni con più di tre apparecchi.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli edifici esistenti

Le *parti apribili* dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscano di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere *superfici inferiori* a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I coefficienti di ricambio dei bagni ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- \* aerazione continua  $6 \text{ m}^3 / \text{hm}^3$ ;
- \* aerazione discontinua  $12 \text{ m}^3 / \text{hm}^3$ .

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

*p. VI<sup>^</sup> - III<sup>o</sup> ART. 56*  
*(Requisiti relativi alla fruibilità)*

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati *per uno o due utenti virtuali* devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un bagno con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati *per tre o più utenti virtuali* devono essere dotati almeno di una cucina, di un bagno con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno e di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati loro locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

*p.VI<sup>^</sup> - tII<sup>°</sup> ART. 57*  
*(Requisiti relativi alla sicurezza)*

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

La loro *altezza* non deve essere minore di *m 1,10*.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dall'Amministrazione Comunale, sentita la commissione edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevole, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

**p.VI<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 58**

**(Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza)**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

La *permeabilità* all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/hm allorché la sovrappressione è di **100 Pa**.

**p.VI<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 59**

**(Requisiti relativi alla durabilità)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

**p.VI<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 60**

**(Requisiti energetici ed ecologici)**

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione  $C_d$  non deve superare negli edifici di nuova costruzione, in funzione del loro coefficiente di forma  $F$ , i seguenti valori:

$C_d = 0,44 \text{ W/mc K}$ , per  $F$  minore di 0,30 mq/mc

$C_d = 0,86 \text{ W/mc K}$ , per  $F$  maggiore di 0,90 mq/mc

$C_d = 0,23 + 0,70 F \text{ W/mc K}$ , per  $F$  compreso tra 0,30 e 0,90 mq/mc

I valori di  $C_d$  così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale:

\* per difetto, ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5

\* per eccesso, ove risulti maggiore di 5

I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari destinate alla produzione.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

*p.VI<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 61*  
*(Disposizioni varie)*

Il seguente articolo disciplina:

- \* *l'apposizione di indicatori e altri apparecchi;*
- \* *il numero civico degli edifici;*
- \* *la sistemazione dei marciapiedi;*
- \* *la chiusura di aree edificabili e cave.*

*Apposizione di indicatori e altri apparecchi.*

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- \* le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- \* i cartelli per segnalazioni stradali;
- \* le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti di apparecchiature semaforiche, di scatole di derivazione od ispezione ecc.;
- \* le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
- \* i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- \* i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, e simili;
- \* gli orologi elettrici;
- \* i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- \* gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- \* le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

### ***Numero civico degli edifici.***

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

### ***Sistemazione dei marciapiedi.***

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

### ***Chiusura di aree edificabili e cave.***

L'Amministrazione Comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano *altezza* non inferiore a *m 2,50* e non superiore a *m 3* e aspetto decoroso.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## **PARTE SETTIMA** (p. VII<sup>^</sup>) (Norme igienico-sanitarie)

### **p. VII<sup>^</sup> TITOLO I<sup>o</sup>** (t. I<sup>o</sup>) (Norme e procedure)

#### **p. VII<sup>^</sup> - t I<sup>o</sup> ART. 62** (Ambito di applicazione)

Le norme del presente titolo si applicano, per gli aspetti igienico-sanitari, a tutti i nuovi interventi edilizi posti in essere e non si applicano alle situazioni esistenti già autorizzate.

Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni igienico- sanitarie alternative a quelle previste dalle norme del presente N.R.E., purché comportino oggettivi miglioramenti strutturali e funzionali o permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

Restano in ogni caso fatti salvi i vincoli derivanti da disposizioni di leggi sanitarie o di natura urbanistico-edilizia o di norme di sicurezza.

Le deroghe, inerenti comunque i soli aspetti igienico-sanitari regolamentati nel presente titolo, vengono concesse dall'Amministrazione Comunale, con l'atto autorizzativo e/o di concessione, su conforme parere espresso dalla **A.S.L.**.

#### **p. VII<sup>^</sup> - t I<sup>o</sup> ART. 63** (Parere tecnico sulle richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie)

L'Amministrazione Comunale provvede al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie, previo parere della **A.S.L.**

Il parere di cui al comma precedente è obbligatorio, ai sensi ed agli effetti previsti dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Il progettista può acquisire direttamente e/o preventivamente, il parere della **A.S.L.** che rilascerà apposita **certificazione** attestante il rispetto delle normative igienico-sanitarie e di sicurezza di propria competenza.

La **certificazione** di cui al comma precedente, riferita al progetto allegato alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, previa eventuale verifica a richiesta dell'Amministrazione Comunale costituisce il parere.

La comunicazione di cui al 30 comma dell'art. 26 della Legge 47/85, qualora comporti deroga ai requisiti igienico-sanitari, deve essere accompagnata da preventivo parere della **A.S.L.**

Limitatamente agli insediamenti produttivi relativi a produzione, lavorazione, trasformazione, conservazione di alimenti di origine animale ed a quelli che manipolano spoglie di animali o loro avanzi, deve essere preventivamente acquisito il parere della **A.S.L.**.



*p.VII<sup>^</sup> - II<sup>o</sup> ART. 64*

*(Nulla-osta per l'esercizio di attività lavorative o di depositi)*

Chiunque intenda adibire o utilizzare immobili o parti di essi ad attività produttive, oppure esercitare depositi di materiali, deve richiedere all'Amministrazione Comunale nulla-osta per l'esercizio, che viene rilasciato previo parere della *A.S.L.*

Sono soggette a nulla-osta oltre a tutte le attività di produzione di beni anche le altre lavorazioni che rientrano nell'elenco delle industrie insalubri ivi compresi i depositi.

Non sono soggette a nulla-osta le attività per il cui esercizio è prevista specifica autorizzazione sanitaria o parere sanitario.

Il nulla-osta deve altresì essere richiesto in caso di ampliamento, ristrutturazione e modifica del ciclo produttivo, delle strutture edilizie e degli impianti.

Il cambio di ragione sociale e i subingressi che non comportino modifiche dell'attività sono soggetti a sola comunicazione preventiva.

Fatte salve le disposizioni di legge vigenti il nulla-osta, su proposta della *A.S.L.*, potrà essere revocato in caso di inottemperanza a ordinanze sanitarie di adeguamento alle norme vigenti.

I paragrafi precedenti si applicano anche alle concessioni od autorizzazioni già rilasciate ai sensi della previgente normativa.

La richiesta di nulla-osta deve essere presentata unitamente a 3 copie della relazione e della documentazione di cui al successivo comma.

La richiesta di nulla-osta con la documentazione allegata vale ad ottemperare gli obblighi previsti dall'art. 216 del T.U. delle LL.SS. 1265/34 e dall'art. 48 del D.P.R. n. 303/1956.

Al fine di rispettare i termini di legge la richiesta o comunicazione preventiva deve essere immediatamente trasmessa alla *A.S.L.* dall'Amministrazione Comunale.

Il nulla-osta dell'Amministrazione Comunale è condizionato alla esecuzione degli adempimenti prescritti, contenuti nel parere emesso dall'*A.S.L.*

Qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro 90 giorni, il richiedente può iniziare l'attività ferma restando la sua responsabilità per quanto riguarda l'osservanza delle normative in materia.

*p.VII<sup>^</sup> - II<sup>o</sup> ART. 65*

*(Domanda per il rilascio del nulla-osta: documentazione)*

La domanda di nulla-osta di cui al precedente articolo deve essere corredata da una relazione tecnica che descriva le caratteristiche del processo produttivo e/o delle modificazioni che si intendono introdurre, le sostanze utilizzate, la rispondenza di macchine ed impianti alla normativa prevenzionale vigente.

Alla relazione deve essere allegata la seguente documentazione:

schede tecniche, in relazione ai possibili effetti sull'uomo e sull'ambiente, delle sostanze che si intendono utilizzare;

- \* 3 planimetrie scala 1:100, quotate, con il calcolo analitico dei rapporti aeranti ed illuminanti e l'indicazione della destinazione d'uso di ogni singolo vano, ben leggibili, complete di sezioni, firmate dal richiedente;
- \* copia del certificato, qualora rilasciato, o documento sostitutivo previsto dalla legislazione vigente;

- \* schema di fognatura interna contenente le reti, relativi terminali e recapiti con descrizione degli eventuali impianti di trattamento per gli insediamenti produttivi di cui alla Legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni e per gli insediamenti con scarichi che possono essere ritenuti nocivi;
  - \* certificazioni attestanti la rispondenza degli impianti tecnologici alla normativa vigente; certificato di collaudo qualora previsto e ove occorra;
  - \* documentazione prevista dall'art. 6 del D.P.R. 203/88;
  - \* domanda di autorizzazione rivolta all'Amministrazione Comunale nel caso si intendano impiegare i combustibili soggetti a restrizioni d'uso ai sensi dell'art. 13 della Legge 615/66;
  - \* domanda di autorizzazione o copia dell'autorizzazione allo scarico di acque provenienti da insediamenti produttivi ai sensi delle vigenti norme statali e regionali;
  - \* copia del *certificato prevenzione incendi* o della sua richiesta per le attività soggette ai sensi della Legge 966/65 e del D.P.R. 577/82 e successive modificazioni;
  - \* documentazione relativa alla produzione e smaltimento dei rifiuti speciali e tossico nocivi corredata di copie delle autorizzazioni ove previste;
  - \* copia di ogni altra certificazione, autorizzazione o documentazione richiesta dalle vigenti leggi in materia, in relazione al tipo di attività lavorativa esercitata.
- E' facoltà della *A.S.L.* richiedere altra documentazione relativa alla specifica attività svolta.

***p<sup>^</sup>.VII<sup>^</sup> - II<sup>o</sup> ART. 66***

***(Accertamento delle condizioni igieniche delle costruzioni)***

I proprietari sono obbligati a mantenere gli edifici ed il suolo annesso nelle condizioni di idoneità previste dall'igiene e ad assicurare tutti in necessari interventi di manutenzione.

L'Amministrazione Comunale può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico della *A.S.L.* territorialmente competente, per accertare le condizioni di igiene delle costruzioni.

Ove il proprietario non provveda a quanto previsto dal *N.R.E.* in materia di manutenzione e non elimini gli inconvenienti igienici accertati, il Sindaco può ordinare, nelle forme e con i procedimenti previsti dalle vigenti leggi, i lavori di risanamento necessari a spese dell'interessato.

***p<sup>^</sup>.VII<sup>^</sup> - II<sup>o</sup> ART. 67***

***(Dichiarazione di alloggio antigienico)***

L'alloggio è antigienico quando venga accertata la sussistenza in esso di una o più delle seguenti condizioni:

- \* mancanza di servizi igienici propri ed incorporati nell'alloggio;
- \* tracce di umidità permanente dovuta a fenomeni di capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con normali interventi di manutenzione;
- \* inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- \* indici di aeroilluminazione naturale nei locali di inferiori del **30%** massimo rispetto a quelli previsti;
- \* indici di superficie e di altezza nei locali con una deficienza superiore al **5%** delle misure previste.

La dichiarazione di antigienicità dell'alloggio è certificata dalla *A.S.L.* previo accertamento tecnico.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti a sovraffollamento.

La rioccupazione di un alloggio già dichiarato antigienico è condizionata all'avvenuto risanamento o alla rimozione delle cause di antigienicità accertati dalla *A.S.L.*

*p<sup>^</sup>.VII<sup>^</sup> - t<sup>o</sup> ART. 68*

*(Dichiarazione di inabitabilità)*

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere o su richiesta della *A.S.L.*, dichiara l'inabitabilità di un alloggio o parte di esso per motivi igienico-sanitari.

Le cause che possono determinare le dichiarazioni di cui al precedente articolo sono le seguenti:

- \* condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute degli occupanti;
- \* improprietà dell'alloggio (soffitta, seminterrato, rustico, box, ecc.);
- \* mancanza di ogni sistema o adeguati dispositivi per il riscaldamento;
- \* requisiti di superficie e altezza con una deficienza superiore al *15%* delle misure previste;
- \* requisiti di aeroilluminazione inferiori al *70%* di quelli previsti;
- \* mancanza dei servizi igienici o di acqua potabile.

L'alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza dell'Amministrazione Comunale e non potrà essere rioccupato se non dopo la sua ristrutturazione ed il rilascio di un nuovo certificato.

**p.VII<sup>^</sup> TITOLO II<sup>o</sup> (t.II<sup>o</sup>)**  
**(Requisiti minimi e condizioni esterne)**

**p.VII<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 69**  
**(Requisiti relativi ai servizi tecnologici)**

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- \* eventuale aerazione attivata;
- \* riscaldamento;
- \* distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- \* raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- \* trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- \* protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- \* protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire dei seguenti altri servizi:

- \* distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- \* distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- \* espulsione dei gas combusti.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- \* gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- \* i contatori generale e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

**p.VII<sup>^</sup> - tII<sup>o</sup> ART. 70**  
**(Reimpiego di materiali e norme a protezione dell'edificio)**

***Divieto al riuso di materiali.***

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati, definiti tali dalla normativa vigente in materia.

***Intercapedini e vespai.***

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno.

In tal caso dovranno essere costruite intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si proceda alla costruzione in assenza di locali interrati o parzialmente interrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a  $1/100$  della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria (grigliati a pavimento).

Qualora la ventilazione si realizzi lungo le pareti perimetrali dell'edificio, l'area complessiva delle finestrelle può ridursi a  $1/200$  della superficie complessiva del vespaio.

Per i locali destinati ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm 15 minimo, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.

#### ***Muri perimetrali.***

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

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

#### ***Gronde e pluviali.***

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente riparabili.

Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

**p.VII<sup>^</sup> Titolo III<sup>°</sup> (t.III<sup>°</sup>)**  
**(Principi generali e condizioni interne)**

**p.VII<sup>^</sup> - t.III<sup>°</sup> ART. 71**  
**(Requisiti igienico-sanitari degli edifici: principi generali)**

Le seguenti norme disciplinano i requisiti igienici cui gli edifici devono rispondere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dei singoli e della collettività.

I requisiti di cui al presente titolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori. Negli interventi sugli edifici esistenti le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi stessi.

Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e in quelli di straordinaria manutenzione che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

**p.VII<sup>^</sup> - t.III<sup>°</sup> ART. 72**  
**(Tipologia dei locali destinati ad abitazione: altezze, volume e superfici minime)**

***Altezze minime dei locali.***

L'altezza media dei locali non deve essere minore a **m 2,70**.

L'altezza media può essere ridotta a **m 2,40** nei bagni, nei bagni, negli spogliatoi e lavanderie.

L'altezza negli altri spazi di servizio può essere ridotta a **m 2,40**.

La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a **m 2,40**.

La conservazione di minori altezze può essere autorizzata per gli interventi sugli edifici esistenti che non eccedono la straordinaria manutenzione.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba.

***Volume minimo degli alloggi e numero degli utenti.***

La **dimensione minima** degli alloggi è espressa in volume, misurato al lordo delle partizioni interne, secondo la seguente formula: **25 + 49 u** metri cubi, dove **u** è il numero degli utenti previsti uguale o superiore a **2**.

Detta disponibilità di volume è calcolata indipendentemente dalla soluzione distributiva adottata per gli spazi di abitazione e ammette l'ipotesi della «pianta libera».

Al fine del presente calcolo non è computabile l'**altezza media** superiore a **m 3** e comunque l'alloggio per un utente non può avere un **volume** inferiore a **mc 80** e una **superficie netta** inferiore a **mq 30**.

Gli indici di volume determinano il numero massimo di utenti ammissibili per ogni alloggio sotto il profilo igienico-sanitario.

Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata si fanno salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

### **Superfici minime degli ambienti.**

La **superficie minima** degli spazi di abitazione non deve essere inferiore ai seguenti valori:

- \* **camere ad un letto mq 9,00**
- \* **camere a due letti mq 14**
- \* **soggiorno (anche con spazio di cottura) mq 14**
- \* **servizio igienico (con lato minimo di m.1,70 in alloggi progettati per tre o più utenti virtuali) mq 3,50.**

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati di almeno uno spazio di cottura, di un servizio igienico, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati per tre o quattro utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina indipendente, di un servizio igienico, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi progettati per cinque o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina indipendente di due servizi igienici, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco; per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di **mq 2,00** e un lato minimo di **m 1,20**.

Negli immobili destinati ad uffici e negozi, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a **mq 2,5**.

### **p.VII<sup>a</sup> - tIII<sup>o</sup> ART. 73 (Qualità dell'aria)**

#### **Volume d'aria.**

Il volume minimo d'aria disponibile per individuo non può essere inferiore a mc 25, con il vincolo che l'altezza libera tra pavimento e intradosso finito del soffitto non sia inferiore a quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

#### **Aerazione naturale o diretta.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione naturale adeguata alla sua destinazione.

#### **Riscontro d'aria.**

Deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo per tutte le unità immobiliari anche mediante cavedi, ad esclusione degli alloggi per un utente virtuale.

#### **Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica.**

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente.

Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica ed è ammessa nei seguenti casi:

- \* nei locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- \* nei locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- \* nei locali bagno di alloggi per un utente virtuale o se nell'unità immobiliare esista un bagno dotato di wc e aerato naturalmente.

Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita previo parere della A.S.L., in esercizi commerciali per particolari esigenze.

#### ***Caratteristiche degli impianti di condizionamento.***

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrotermiche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- \* il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a **20 mc/persona/ora**.
- \* i valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a **1/3** del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- \* temperatura di **19 ± 1° C con U.R. di 40-60%** nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra **25° - 27° C con U.R. di 40-60%** e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a **7° C**;
- \* la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e, se del caso, disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a **50 micron** e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- \* la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di **0,20 m/s** misurata dal pavimento fino ad un'altezza di **m 2**.

Sono fatte salve diverse disposizioni della A.S.L., con particolare riferimento agli ambienti pubblici commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

#### ***Prese di aria esterna***

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

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

#### ***Aerazione di tipo indiretto.***

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei casi:

- \* locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- \* spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

#### ***Apertura di serramenti.***

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a **1/10** del piano di calpestio dei locali medesimi. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali, qualora in copertura il comando che le attiva deve essere posto ad altezza d'uomo.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentibile a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a **1/12** del piano di



calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento allo intradosso finito del soffitto.

#### **Ambienti di servizio.**

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### **p.VII<sup>^</sup> - III<sup>o</sup> ART. 74**

#### **(Quantità e qualità della luce)**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

La quantità e la qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizione di sicurezza, efficienza e confort.

#### **Illuminazione.**

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- \* locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- \* i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- \* i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- \* i locali non destinati alla permanenza di persone;
- \* gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
- \* i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

#### **Requisiti di illuminazione naturale e diretta.**

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telati degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a  $1/10$  di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte la loro altezza. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a  $1/8$  dell'area del pavimento.

La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di **cm 60** e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a **cm 50**, calcolata per un'altezza  $p=L/2$  ove  $p$  è la proiezione della sporgenza sulla parete ed  $L$  è la lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare).

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione « $p$ » sarà considerata utile per  $1/3$  agli effetti illuminanti.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a  $1/12$  dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a  $1/10$  della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

#### ***Ambienti con impianti di combustione.***

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

#### ***Servizi igienici.***

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a  $m^2 0,50$  per il ricambio dell'aria all'esterno o verso il cavedio.

Per gli alloggi per un utente virtuale è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di  $6 \text{ volumi/ora}$  se in espulsione continua, ovvero di  $12 \text{ volumi/ora}$  se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### ***p. VII<sup>^</sup> - t III<sup>°</sup> ART. 75***

***(Tipologia e requisiti degli impianti per l'interscambio forzoso con l'ambiente esterno)***

#### ***Canna di ventilazione.***

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti.

Dette canne possono avere funzionamento naturale o forzato.

La canna di ventilazione deve rispondere agli stessi requisiti costruttivi prescritti per la canna di esalazione.

Al fine di evitare possibili scambi d'uso deve essere utilizzato apposito contrassegno (V) all'imboccatura della canna stessa.

#### ***Canna di esalazione.***

Si definisce canna di esalazione quella impiegata per l'allontanamento dagli ambienti di odori, vapori e simili.

Al fine di evitare possibili scambi d'uso deve essere utilizzato apposito contrassegno (E) all'imboccatura della canna stessa.

### ***Canna fumaria.***

Si definisce canna fumaria quella impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento degli ambienti, dell'acqua sanitaria, o per altri usi.

I requisiti costruttivi e le sezioni della canna fumaria si differenziano da quelli delle canne di ventilazione e/o di esalazione e devono adeguarsi alle particolari caratteristiche connesse alla loro funzione.

Al fine di evitare possibili scambi d'uso, deve essere utilizzato apposito contrassegno (F) all'imboccatura delle canna stessa.

### ***Dotazione minima di canne.***

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

Per tutte le altre unità immobiliari aventi diversa destinazione la stessa dotazione prescritta per l'abitazione va riferita ad una superficie di **mq 80**.

La sezione delle canne, fatte salve le prescrizioni delle norme vigenti, deve avere una funzione equipollente ad un canale di diametro non inferiore a **cm 12**.

### ***Canne collettive.***

Le canne collettive di esalazione o fumarie sono ammesse nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

In una stessa canna fumaria collettiva non possono essere immessi prodotti combustibili provenienti da combustibili diversi.

### ***Aspiratori meccanici (ventole): divieti.***

E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici negli ambienti nei quali siano installati uno o più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive, fumarie e di esalazione.

### ***Messa in opera delle canne fumarie.***

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore, per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Detti condotti (controcanne), devono essere dotati di un'apertura chiudibile al piede per una facile e periodica ispezione e di un piccolo foro per l'individuazione di eventuali condense.

### ***Canne di esalazione collettive: caratteristiche.***

Le canne di esalazione collettive, possono ricevere solo scarichi di vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne di esalazione collettiva sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore a **145°**.

Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne di esalazione collettive possono servire al massimo nove piani.

Se lo stabile ha più di nove piani, la canna di esalazione collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono

piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

***Allontanamento dei prodotti della combustione.***

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo, realizzate conformemente alle normative specifiche.

***Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura.***

Gli odori, vapori, o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

***Comignoli: tipi.***

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati dotati di reti anti-volatili. Le canne di cui agli articoli precedenti devono essere completi di comignoli sfocianti oltre il colmo della copertura secondo le normative vigenti.

***p.VII<sup>^</sup> - tIII<sup>°</sup> ART. 76***

***(Requisiti termici e igrometrici)***

***Temperatura.***

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, si abbiano temperature dell'aria e temperature superficiali delle parti opache interne adeguate alla destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.

Nei periodi stabiliti per l'attivazione del riscaldamento, la temperatura dei locali destinati a permanenza di persone non può essere inferiore a 18 °C, nelle condizioni di esercizio prescritte dalle norme vigenti, salvo prescrizioni particolari per attività e cicli lavorativi determinati.

***Condensa.***

Le parti opache interne degli edifici non devono essere sede di condensazioni né permanenti né temporanee nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

*p.VII<sup>^</sup> Titolo IV<sup>o</sup> (l.IV<sup>o</sup>)*

*(Opere interne, infrastrutture ed uso degli spazi condominiali e pubblici)*

*p.VII<sup>^</sup> - l.IV<sup>o</sup> ART. 77*

*(Soppalchi, seminterrati, sotterranei, sottotetti, scale)*

***Soppalchi superficie ed altezza.***

La superficie dei soppalchi abitabili o agibili sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a *m 2,10*; in tal caso la superficie del soppalco non può superare *1/3* della superficie del locale.

Per gli edifici esistenti, qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di *m 2,30*, la superficie del soppalco potrà raggiungere *1/2* della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere favorevole della *A.S.L.*; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

***Aeroilluminazione dei locali soppalcati.***

Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- \* le parti soprastanti e sottostanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- \* la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a *m 1,10* di altezza.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

***Locali parzialmente interrati o interrati.***

Sia i locali parzialmente interrati che quelli interrati non possono essere destinati ad abitazione.

***Destinazione d'uso dei locali parzialmente interrati o interrati.***

I locali di cui al punto precedente, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- \* altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- \* vespaio aerato di *m 0,50* di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigente in materia, indici di fonoisolamento adeguati alla norma specifica.
- \* aeroilluminazione naturale diretta adeguata alla norma specifica o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia;
- \* scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- \* idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

***Locali di abitazione posti sotto la copertura: isolamento e certificato di abitabilità.***

I locali di abitazione posti sotto la copertura devono avere una camera d'aria di almeno *cm 30* interposta tra il soffitto e la copertura.

Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma.

I vani sottotetto o parti di esso che abbiano i requisiti di abitabilità possono essere autorizzati all'uso quali locali di abitazione principale e di servizio.

In tal caso dovranno essere stati specificatamente previsti in progetto e autorizzati in fase di concessione.

***Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione.***

Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a *mq 0,40* per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a *mq 1,00* per ogni piano servito.

Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili e pulibili.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

***p. VII<sup>a</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 78  
(Dotazione dei servizi)***

***Caratteristiche degli spazi destinati alle cucine e alla cottura.***

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o da uno spazio idoneo alla cottura degli alimenti che, oltre ai requisiti generali, deve avere le seguenti caratteristiche:

- \* pavimenti e pareti, anche se attrezzati, sino ad un'altezza di *cm 180* con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- \* soffitto di materiale traspirante;
- \* cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

***Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima.***

Ciascuna unità immobiliare deve avere una dotazione di servizi igienici, adeguata alla destinazione d'uso.

Le unità immobiliari destinate ad abitazione devono essere dotate di adeguati servizi igienici interni con almeno un vaso ed un lavabo. In particolare ogni alloggio deve essere dotato almeno dei seguenti apparecchi sanitari: un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno.

L'ambiente contenente il vaso deve essere disimpegnato dai locali abitabili mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Il disimpegno può essere omesso nel secondo bagno a servizio esclusivo di una camera da letto.

Le unità immobiliari destinate ad uffici devono avere una dotazione di servizi igienici in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di privacy e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia.

### ***Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici.***

Tutti i locali destinati a servizi igienici, quali bagni, docce, latrine, antibagni ecc., devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche:

- \* pavimenti e pareti sino ad un'altezza di *cm 180* con superficie di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- \* pareti di separazione da ogni altro locale in muratura di laterizio o calcestruzzo o prefabbricato di idoneo materiale;
- \* soffitto di materiale traspirante.

### ***p. VII<sup>^</sup> - tIV<sup>°</sup> ART. 79***

***(Contenimento dei rumori e difesa dagli stessi)***

#### ***Difesa dal rumore.***

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli ambienti abitabili devono garantire una adeguata protezione acustica dai rumori provenienti dall'esterno.

#### ***Misurazioni e valutazioni.***

Le misurazioni e valutazioni dei rumori riscontrabili negli ambienti devono essere effettuate secondo la normativa vigente.

#### ***Indici di valutazione di isolamento acustico.***

L'isolamento degli ambienti deve essere misurato secondo gli indici stabiliti dalle norme vigenti in materia.

Il rispetto di tali indici deve essere assicurato con dichiarazione del costruttore e del direttore dei lavori da unire alla dichiarazione di fine lavori.

### ***p. VII<sup>^</sup> - tIV<sup>°</sup> ART. 80***

***(Corti, cortili, patii, cavedi)***

#### ***Norma generale.***

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

#### ***Corti o cortili.***

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad **un quarto** di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a **m 4**.

In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

### ***Patii.***

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad **un sesto** della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a **m 4**.

### ***Cavedi.***

I cavedi non sono ammessi nelle nuove edificazioni.

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di **10 piani**.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- \* altezza fino a m 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
- \* altezza fino a m 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
- \* altezza fino a m 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
- \* altezza oltre m 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.

Per superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

Non è in alcun caso consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

### ***Cavedi tecnici o passi d'uomo.***

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

### ***Sistemazione della base di corti e cavedi.***

La base di corti e cavedi, fermo restando il rispetto delle prescrizioni relative alla superficie filtrante, deve essere sistemata in modo da permettere lo scolo delle acque, impedire l'infiltrazione lungo i muri e non dare luogo alla formazione di ristagni d'acqua.

Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

I cavedi tecnici devono avere la base pavimentata in modo da impedire la dispersione di eventuali perdite dagli impianti.



*p.VII<sup>^</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 81*  
*(Scarichi e reti)*

***Tipi di scarico.***

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- \* acque meteoriche (bianche);
- \* acque luride civili (nere);
- \* acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

Le suddette acque devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite al recapito finale nel rispetto delle norme vigenti e tra di loro distinte.

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti.

***Accessibilità all'ispezione e al campionamento.***

Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi: detto dispositivo consiste in un contenitore con un'apertura di almeno *cm 40* di diametro e tale da permettere ispezioni e un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno *cm 50*.

Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

***Caratteristiche delle reti e dei pozzetti.***

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo al fine di eliminarli.

Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dalla *A.S.L.*, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

***Obbligo di allacciamento al pubblico acquedotto e deroghe.***

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto. Ove ciò non sia possibile, l'Amministrazione Comunale, su parere della *A.S.L.*, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti da falde profonde o da sorgenti ben protette e che risultino potabili.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove ne esista la possibilità, l'Amministrazione Comunale provvede ad ingiungere l'allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato, previa comunicazione al competente Servizio, affinché non si proceda al rinnovo dell'autorizzazione o della concessione, nel caso che esse siano state autorizzate.

I pozzi privati per uso potabile, per le zone non servite dal pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamai, concimaie, depositi di immondizie e a qualunque altra fonte di inquinamento, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

***Erogazione dell'acqua destinata al consumo civile - Rete di distribuzione.***

L'erogazione dell'acqua mediante condutture a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:

- \* di ferro zincato o materiale omologato dichiarato idoneo all'uso e posta in opera in modo che risulti agevole la verifica e la riparazione dei guasti;
- \* separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e posta al livello superiore negli incroci dei tratti adiacenti ai condotti stessi.

La rete di distribuzione interna all'acquedotto non deve avere collegamenti diretti con qualsiasi altra rete idrica esistente nello stesso edificio.

Sono ammessi serbatoi in pressione (autoclavi) serviti da pompe negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani.

In tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica ed è obbligatorio l'impiego di serbatoi pre-autoclavi in pressione, che devono essere installati a monte delle pompe di sollevamento.

In tali serbatoi deve essere installato un rubinetto di scarico di diametro non inferiore a **mm 20** da utilizzare esclusivamente per le necessarie periodiche operazioni di spurgo.

E' vietato effettuare la pulizia dei serbatoi di cui sopra con sostanze che possono alterare la potabilità dell'acqua.

#### *p. VII<sup>a</sup> - IV<sup>o</sup> ART. 82*

#### *(Rifiuti domestici - Rifiuti solidi urbani)*

##### *Obbligo del conferimento.*

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e similari raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti (es. sacchi a perdere), collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

All'interno degli spazi abitabili, compresi quelli di servizio, è vietato conservare rifiuti solidi urbani (ancorché tenuti in contenitori adatti) per un periodo di tempo superiore a **24 ore**.

##### *Rifiuti di facile deperibilità.*

Negli stabilimenti di produzione o lavorazione e nei laboratori di preparazione di sostanze alimentari, i rifiuti solidi derivanti dalla specifica attività vanno raccolti e conservati, per l'arco di **24 ore**, separatamente dagli altri rifiuti, in appositi contenitori da collocare in adeguati spazi a ciò destinati.

Con le stesse modalità e per lo stesso tempo vanno conservati i rifiuti solidi soggetti a rapida putrescibilità prodotti nelle collettività, nelle mense collettive e negli esercizi pubblici (pescherie, ristoranti, tavole calde, trattorie e simili).

La tipologia dei contenitori e le modalità del servizio saranno stabiliti con ordinanza sindacale.

Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della **A.S.L.**, l'Amministrazione Comunale può autorizzare l'adozione di modalità di raccolta e conservazione dei rifiuti solidi urbani diverse da quelle previste nei punti precedenti, ma non meno efficaci sotto il profilo igienico.

*p. VII<sup>a</sup> - tIV<sup>o</sup> ART. 83*

*(Spazi di pertinenza degli edifici e spazi pubblici)*

***Norma di salvaguardia.***

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche degli spazi di pertinenza.

***Igiene dei passaggi e degli spazi privati.***

Ai vicoli e ai passaggi privati, per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicate le disposizioni riguardanti i cortili.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere tenuti costantemente puliti e sgombri di ogni immondizia e di qualsiasi deposito che possa cagionare umidità, cattive esalazioni o menomare la aerazione naturale.

Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano diritto all'uso.

***Suolo ad uso pubblico: norme generali.***

Tutte le strade od altri suoli ad uso pubblico devono essere provvisti di canalizzazione per il facile e pronto scolo delle acque meteoriche.

E' proibito gettare, spandere o accumulare immondizie o rottami di qualsiasi genere, acque sporche, materiali di scavo o demolizione o altro materiale che provoca offesa, imbrattamento o molestia, sulle strade, sulle piazze, sui cortili e su qualsiasi area di terreno scoperto nell'ambito pubblico o privato, come anche in fossi o canali.

***Concessione di suolo pubblico.***

Oltre all'osservanza delle disposizioni previste dalla legge e dai regolamenti vigenti, la concessione del suolo pubblico per attività estemporanee varie, come fiere, mercati, parchi di divertimento, esposizioni, accampamenti di nomadi, raduni ecc. è data dall'Amministrazione Comunale subordinatamente all'adempimento di norme igieniche indicate dalla *A.S.L.* concernenti principalmente:

- \* la disponibilità di acqua potabile e di servizi igienici e loro regolamentari scarichi;
- \* la disponibilità di contenitori idonei per la raccolta dei rifiuti (residui alimentari, carta, involucri, ecc.);
- \* le indicazioni e i mezzi per lo sgombero di infortunati, feriti o comunque colpiti da malore.

\*\*\*\*\*

## **Indice**

<b>PARTE PRIMA (p. I<sup>^</sup>)</b> <i>(Norme generali, definizioni e parametri urbanistici ed edilizi)</i>	<i>pagg. 1-9</i>
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> <i>(Norme generali)</i>	<i>pagg. 1-5</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 1</i> <i>(Oggetto del nuovo regolamento edilizio)</i>	<i>pag. 1</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 2</i> <i>(Attività di trasformazione edilizia)</i>	<i>pag. 1</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 3</i> <i>(Interventi edilizi su edifici esistenti)</i>	<i>pag. 2</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 4</i> <i>(Interventi edilizi di ampliamento su edifici esistenti)</i>	<i>pag. 2</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 5</i> <i>(Interventi edilizi di nuova costruzione)</i>	<i>pag. 3</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 6</i> <i>(Interventi diversi o per opere minori)</i>	<i>pagg. 3-4</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 7</i> <i>(Variazione di destinazione d'uso)</i>	<i>pag. 4</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 8</i> <i>(Attività di trasformazione edilizia in zone sottoposte a vincoli)</i>	<i>pag. 4</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 9</i> <i>(Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di standards urbanistici e parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato)</i>	<i>pag. 5</i>
<b>Titolo II<sup>o</sup> (t. II<sup>o</sup>)</b> <i>(Definizione e parametri edilizi per tutte le zone omogenee)</i>	<i>pagg. 6-9</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 10</i> <i>(Superfici di un edificio)</i>	<i>pagg. 6-7</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 11</i> <i>(Altezze di un edificio)</i>	<i>pag. 8</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 12</i> <i>(Volumi di un edificio)</i>	<i>pag. 9</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 13</i> <i>(Piano di un edificio)</i>	<i>pag. 9</i>
<i>p.I<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 14</i> <i>(Sagoma di un edificio)</i>	<i>pag. 9</i>
<b>PARTE SECONDA (p. II<sup>^</sup>)</b> <i>(Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi – autorizzazione ed asseverazione)</i>	<i>pagg. 10-16</i>
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> <i>(Interventi ammessi in assenza di strumenti attuativi)</i>	<i>pagg. 10-14</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 15</i> <i>(Interventi di trasformazione edilizia ammessi)</i>	<i>pag. 10</i>

<i>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 16</i> <i>(Interventi di manutenzione ordinaria)</i>	<i>pag.11</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 17</i> <i>(Interventi di manutenzione straordinaria)</i>	<i>pag.11</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 18</i> <i>(Interventi di restauro e risanamento conservativo)</i>	<i>pagg.12-13</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 19</i> <i>(Interventi di ristrutturazione edilizia)</i>	<i>pagg.13-14</i>
<b>Titolo II<sup>o</sup> (t. II<sup>o</sup>)</b> <b><i>(Interventi edilizi soggetti ad autorizzazione o asseverazione)</i></b>	<i>pagg.15-16</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 20</i> <i>(Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia)</i>	<i>pag.15</i>
<i>p.II<sup>^</sup> - t.II<sup>o</sup> ART. 21</i> <i>(Interventi soggetti a semplice denuncia di inizio lavori)</i>	<i>pagg.15-16</i>
<b>PARTE TERZA (p. III<sup>^</sup>)</b> <b><i>(Strutture tecnico-amministrative e consultive)</i></b>	<i>pagg.16-18</i>
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> <b><i>(Strutture tecnico-amministrative e consultive)</i></b>	<i>pagg.17-19</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 22</i> <i>(Ufficio Tecnico Comunale)</i>	<i>pag.17</i>
<i>p.III<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 23</i> <i>(Commissione edilizia)</i>	<i>pagg.18-19</i>
<b>PARTE QUARTA (p. IV<sup>^</sup>)</b> <b><i>(Zone omogenee)</i></b>	<i>pagg.20-21</i>
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> <b><i>(Zone omogenee)</i></b>	<i>pagg.20-21</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 24</i> <i>(Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee)</i>	<i>pag.20</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 25</i> <i>(Zone A)</i>	<i>pag.20</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 26</i> <i>(Zone B)</i>	<i>pag.20</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 27</i> <i>(Zone C)</i>	<i>pag.21</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 28</i> <i>(Zone D)</i>	<i>pag.21</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 29</i> <i>(Zone E)</i>	<i>pag.21</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 30</i> <i>(Zone G)</i>	<i>pag.21</i>
<i>p.IV<sup>^</sup> - t.I<sup>o</sup> ART. 31</i> <i>(Zone H)</i>	<i>pag.21</i>

<b>PARTE QUINTA (p. V<sup>^</sup>)</b> (Norme di procedura)	pagg.22-32
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> (Procedure per l'ottenimento delle certificazioni e delle autorizzazioni)	pagg.22-28
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 32 (Dichiarazione urbanistica)	pag.22
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 33 (Certificato di conformità edilizia)	pag.22
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 34 (Domanda di autorizzazione per gli strumenti di attuazione)	pagg.22-23
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 35 (Procedure per il rilascio dell'autorizzazione per gli strumenti di attuazione)	pagg.23-24
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 36 (Domande di concessione od autorizzazione edilizia)	pag.24
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 37 (Procedure per il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia)	pagg.24-26
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 38 (Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie)	pag.26
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 39 (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)	pag.27
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 40 (Documentazione integrativa)	pag.27
p.V <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 41 (Certificato di abitabilità o agibilità)	pagg.27-28
<b>Titolo II<sup>o</sup> (t. II<sup>o</sup>)</b> (Procedure per l'esecuzione dei lavori e disciplina dei cantieri)	pagg.29-32
p.V <sup>^</sup> - t.II <sup>o</sup> ART. 42 (Richiesta e consegna di punti fissi: Verifica del perimetro delle costruzioni)	pag.29
p.V <sup>^</sup> - t.II <sup>o</sup> ART. 43 (Disciplina generale del cantiere)	pagg.29-32
<b>PARTE SESTA (p. VI<sup>^</sup>)</b> (Norme morfologiche e tecnologiche)	pagg.33-46
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> (Requisiti morfologici)	pagg.33-37
p.VI <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 44 (Natura del terreno: indagini preliminari)	pag.33
p.VI <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 45 (Salubrità dei terreni edificabili)	pag.33
p.VI <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 46 (Protezione dall'umidità)	pag.33
p.VI <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 47 (Conformazione degli edifici)	pagg.34-35
p.VI <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 48 (Sistemazione dell'area)	pagg.35-36
p.VI <sup>^</sup> - t.I <sup>o</sup> ART. 49 (Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni: passi carrabili)	pag.36

<i>p. VI<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 50</i> <i>(Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina e requisiti)</i>	<i>pag.37</i>
<b>Titolo II<sup>o</sup> (t. II<sup>o</sup>)</b> <b>(Requisiti tecnologici)</b>	<i>pagg.38-46</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 51</i> <i>(Requisiti Tecnologici: oggetto e applicazione delle norme tecnologiche)</i>	<i>pag.38</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 52</i> <i>(Requisiti termici e igrotermici)</i>	<i>pagg.38-39</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 53</i> <i>(Requisiti illuminotecnici)</i>	<i>pag.39</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 54</i> <i>(Requisiti acustici)</i>	<i>pag.40</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 55</i> <i>(Requisiti relativi alla purezza dell'aria)</i>	<i>pagg.41-42</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 56</i> <i>(Requisiti relativi alla fruibilità)</i>	<i>pag.42</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 57</i> <i>(Requisiti relativi alla sicurezza)</i>	<i>pag.43</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 58</i> <i>(Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza)</i>	<i>pag.44</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 59</i> <i>(Requisiti relativi alla durabilità)</i>	<i>pag.44</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 60</i> <i>(Requisiti energetici e ecologici)</i>	<i>pagg.44-45</i>
<i>p. VI<sup>^</sup> - t. II<sup>o</sup> ART. 61</i> <i>(Disposizioni varie)</i>	<i>pagg.45-46</i>
<b>PARTE SETTIMA (p. VII<sup>^</sup>)</b> <b>(Norme igienico-sanitarie)</b>	<i>pagg.47-66</i>
<b>Titolo I<sup>o</sup> (t. I<sup>o</sup>)</b> <b>(Norme e procedure)</b>	<i>pagg.47-50</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 62</i> <i>(Ambito di applicazione)</i>	<i>pag.47</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 63</i> <i>(Parere tecnico sulle richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie )</i>	<i>pagg.47</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 64</i> <i>(Nulla-osta per l'esercizio di attività lavorative o di depositi)</i>	<i>pag.48</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 65</i> <i>(Domanda per il rilascio del nulla-osta: documentazione)</i>	<i>pagg.48-49</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 66</i> <i>(Accertamento delle condizioni igieniche delle costruzioni)</i>	<i>pag.49</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 67</i> <i>(Dichiarazione di alloggio antigigienico)</i>	<i>pagg.49-50</i>
<i>p. VII<sup>^</sup> - t. I<sup>o</sup> ART. 68</i> <i>(Dichiarazione di inabitabilità)</i>	<i>pag.50</i>

<b>Titolo II° (t. II°)</b> <i>(Requisiti minimi e condizioni esterne)</i>	pagg.51-52
<i>p. VII^ - t.II° ART. 69</i> <i>(Requisiti relativi ai servizi tecnologici)</i>	pag.51
<i>p. VII^ - t.II° ART. 70</i> <i>(Reimpiego di materiali e norme a protezione dell'edificio)</i>	pagg.51-52
<b>Titolo III° (t. III°)</b> <i>(Principi generali e condizioni interne)</i>	pagg.53-59
<i>p. VII^ - t.III° ART. 71</i> <i>(Requisiti igienico- sanitari degli edifici: principi generali)</i>	pag.53
<i>p. VII^ - t.III° ART. 72</i> <i>(Tipologia dei locali destinati ad abitazione: altezze, volume e superfici minime)</i>	pagg.53-54
<i>p. VII^ - t.III° ART. 73</i> <i>(Qualità dell'aria)</i>	pagg.54-56
<i>p. VII^ - t.III° ART. 74</i> <i>(Quantità e qualità della luce)</i>	pagg.56-57
<i>p. VII^ - t.III° ART. 75</i> <i>(Tipologia e requisiti degli impianti per l'interscambio forzoso con l'ambiente esterno)</i>	pagg.57-59
<i>p. VII^ - t.III° ART. 76</i> <i>(Requisiti termici e igrometrici)</i>	pag.59
<b>Titolo IV° (t. IV°)</b> <i>(Opere interne, infrastrutture ed uso degli spazi condominiali e pubblici)</i>	pagg.60-66
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 77</i> <i>(Soppalchi, seminterrati, sotterranei, sottotetti, scale)</i>	pagg.60-61
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 78</i> <i>(Dotazione dei servizi)</i>	pagg.61-62
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 79</i> <i>(Contenimento dei rumori e difesa dagli stessi)</i>	pag.62
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 80</i> <i>(Corti, cortili, patii, cavedi)</i>	pagg.62-63
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 81</i> <i>(Scarichi e reti)</i>	pagg.64-65
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 82</i> <i>(Rifiuti domestici – Rifiuti solidi urbani)</i>	pag.65
<i>p. VII^ - t.IV° ART. 83</i> <i>(Spazi di pertinenza degli edifici e spazi pubblici)</i>	pag.66

\*\*\*\*\*