

# CITTA' DI CONEGLIANO

Provincia di Treviso

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57-249 del 12 gennaio 2000

Approvato con deliberazione della Giunta Regionale 23 maggio 2003, n. 1578

Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto 17 giugno 2003, n. 58

In vigore dal 3 luglio 2003.

Variante al Regolamento Edilizio: adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22-121 del 22.05.2008, approvazione con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 26-137 del 17.07.2008.

In vigore dal 25.08.2008

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### INTEGRATO CON

### **“REGOLAMENTO PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ BIOECOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI”,**

approvato con deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 35-195 del 26.03.2009

In vigore dal 28.05.2009

Modificato con delib. Cons. n. 17-110 del 18.04.2013

In vigore il 10 giugno 2013

Modificato con delib. Cons. n. 32-240 del 29.05.2014

In vigore il 19 giugno 2014

Modificato con delib. Cons. n. 33-249 del 12.06.2014

In vigore il 14 luglio 2014

Modificato con delib. Cons. n. 42-328 del 20.04.2015

In vigore il 20 maggio 2015

Modificato con delib. Cons. n. 47-369 del 28.09.2015

In vigore il 29 ottobre 2015

# INDICE

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI TITOLO 1 - NATURA E SCOPI

### *Capo I – Generalità*

Art. 1 -	Contenuto del regolamento	Pag.	6
Art. 2 -	Limiti e validità	Pag.	6
Art. 3 -	Responsabilità	Pag.	7

## TITOLO 2 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - NORME ORGANIZZATIVE PROCEDURALI

### *Capo I - Qualificazione degli interventi*

Art. 4 -	Le trasformazioni del territorio	Pag.	7
Art. 5 -	Opere soggette a concessione	Pag.	7
Art. 6 -	Opere soggette ad autorizzazione	Pag.	8
Art. 7 -	Opere soggette a denuncia di inizio attività	Pag.	8
	Interventi non soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività ai	Pag.	9
Art. 7 bis -	sensi dell'art. 19 della L. 241/1990		
Art. 8 -	Mutamento di destinazione d'uso	Pag.	9
Art. 9 -	Opere interne	Pag.	9
Art. 10 -	Opere non soggette a concessione, autorizzazione o denuncia inizio attività	Pag.	10
Art. 10 bis	Interventi soggetti a Comunicazione di Attività Libera	Pag.	10
Art. 11 -	Opere da eseguirsi a cura dell'Amministrazione comunale	Pag.	11
Art. 12 -	Opere da eseguirsi da altre Amministrazioni pubbliche statali o regionali	Pag.	11
Art. 13 -	Titolarità dell'autorizzazione o concessione	Pag.	11

### *Capo II - Le fasi del procedimento*

Art. 14 -	Modalità di presentazione delle richieste e delle d.i.a	Pag.	11
Art. 15 -	Documentazione	Pag.	12
Art. 15 bis -	Documentazione - Verifica della compatibilità e sicurezza del sito	Pag.	16
Art. 16 -	Avvio del procedimento	Pag.	17
Art. 17 -	Istruttoria delle richieste di concessione	Pag.	17
Art. 18 -	Istruttoria delle richieste di autorizzazione	Pag.	18
Art. 19 -	Istruttoria delle d.i.a.	Pag.	18
Art. 20 -	Rilascio di concessione	Pag.	18
Art. 21 -	Rilascio di autorizzazione	Pag.	19
Art. 22 -	Richieste preliminari	Pag.	19
Art. 23 -	Procedimenti connessi	Pag.	20
Art. 24 -	Voltura	Pag.	20

### *Capo III - La semplificazione dei procedimenti*

Art. 25 -	La conferenza di servizi interna	Pag.	20
Art. 26 -	Conferenza di servizi tra Amministrazioni diverse	Pag.	21
Art. 28 -	Accordi procedurali	Pag.	21

#### *Capo IV - L'accesso ai documenti*

Art. 29 -	Procedimento di accesso e rilascio di copie	Pag. 21
Art. 30 -	Trasparenza dei procedimenti	Pag. 21

#### *Capo V - Esecuzione e controllo*

Art. 31 -	Comunicazione inizio lavori - Punti di linea e di livello	Pag. 22
Art. 32 -	Andamento lavori - Termini inizio e ultimazione	Pag. 22
Art. 33 -	Varianti in corso d'opera	Pag. 22
Art. 34 -	Decadenza	Pag. 23
Art. 35 -	Occupazioni suolo pubblico	Pag. 23
Art. 36 -	Abitabilità e agibilità	Pag. 23

#### *Capo VI - Vigilanza e sanzioni*

Art. 37 -	Norme generali	Pag. 24
Art. 38 -	Sicurezza del cantiere	Pag. 25
Art. 39 -	Annullamento	Pag. 25
Art. 40 -	Fasi del procedimento sanzionatorio	Pag. 26

### TITOLO 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

#### *Capo I - Composizione e nomina*

Art. 41 -	Composizione della Commissione Edilizia Ambientale	Pag. 26
Art. 42 -	Modalità di nomina	Pag. 26
Art. 43 -	Durata in carica	Pag. 26
Art. 44 -	Incompatibilità	Pag. 27
Art. 45 -	Decadenza e revoca dei componenti	Pag. 27

#### *Capo II - Competenze e funzionamento*

Art. 46 -	Attribuzioni - Ambito di valutazione	Pag. 27
Art. 47 -	Casi di esclusione del parere ( <b>abrogato</b> )	Pag. 28
Art. 48 -	Convocazione ( <b>abrogato</b> )	Pag. 28
Art. 49 -	Validità delle sedute	Pag. 28
Art. 50 -	Funzionamento	Pag. 28

## PARTE II - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITÀ EDILIZIA

### TITOLO 1 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI TECNICHE

#### *Capo I - Parametri urbanistici ed edilizi*

Art. 51 -	Indici urbanistici e metodi di misurazione	Pag. 29
-----------	--	---------

#### *Capo II - Tipologie di intervento*

Art. 52 -	Uso del sottosuolo - Costruzioni interrante	Pag. 32
Art. 53 -	Servizi accessori - Pertinenze - Gazebo - Pergolati	Pag. 33
Art. 54 -	Impianti tecnologici - Volumi tecnici	Pag. 34
Art. 55 -	Reti tecnologiche	Pag. 34
Art. 56 -	Antenne	Pag. 35
Art. 57 -	Sottotetti	Pag. 35

Art. 58 -	Insegne	Pag. 36
Art. 59 -	Tende	Pag. 36
Art. 60 -	Recinzioni	Pag. 37
Art. 61 -	Sistemazioni agrarie - Movimenti di terra	Pag. 37

## TITOLO 2 - REQUISITI EDILIZI

### Capo I - Decoro e ornato

Art. 62 -	Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni	Pag. 39
Art. 63 -	Disciplina del colore	Pag. 40
Art. 64 -	Spazi liberi privati	Pag. 40
Art. 65 -	Sporgenze ed aggetti	Pag. 40
Art. 66 -	Elementi costruttivi delle coperture	Pag. 41
Art. 67 -	Portici	Pag. 41

### Capo II - Requisiti tecnici generali delle costruzioni

Art. 68 -	Resistenza meccanica e stabilità	Pag. 42
Art. 69 -	Sicurezza in caso d'incendio	Pag. 42

## TITOLO 3 - REQUISITI IGIENICI ED AMBIENTALI

### Capo I - Requisiti di confort ambientale

Art. 70 -	Igiene del suolo	Pag. 43
Art. 71 -	Protezione dall'umidità	Pag. 43
Art. 72 -	Deflusso acque meteoriche	Pag. 44
Art. 73 -	Deflusso acque reflue	Pag. 44
Art. 74 -	Raccolta rifiuti solidi	Pag. 44
Art. 75 -	Qualità dell'aria	Pag. 44
Art. 76 -	Ventilazione	Pag. 45
Art. 77 -	Illuminazione	Pag. 45
Art. 78 -	Confort igrotermico	Pag. 46
Art. 79 -	Confort acustico	Pag. 46

### Capo II - Requisiti spaziali

Art. 80 -	Locali abitabili e locali accessori alla residenza	Pag. 47
Art. 81 -	Requisiti dimensionali degli alloggi	Pag. 47
Art. 82 -	Soppalchi	Pag. 48
Art. 83 -	Scale interne ed esterne - Protezioni	Pag. 49
Art. 84 -	Cortili	Pag. 50
Art. 85 -	Cave di e pozzi luce	Pag. 50
Art. 86 -	Locali con specifiche destinazioni non residenziali	Pag. 50
Art. 87 -	Caratteristiche dimensionali dei fabbricati e dei locali con destinazione non residenziale	Pag. 51
Art. 88 -	Caratteristiche dei servizi nei luoghi dei lavoro	Pag. 51
Art. 89 -	Locali interrati e seminterrati non residenziali	Pag. 52
Art. 90 -	Edifici e locali ad uso collettivo	Pag. 53
Art. 91 -	Impianti a servizio dell'agricoltura	Pag. 53

### Capo III - Requisiti funzionali

Art. 92 -	Destinazioni d'uso e flessibilità distributiva	Pag. 54
Art. 93 -	Accessibilità	Pag. 55

Art. 94 -	Spazi pubblici e di uso pubblico	Pag. 55
Art. 95 -	Marciapiedi e passaggi pedonali	Pag. 56
Art. 96 -	Piste ciclabili	Pag. 56
Art. 97 -	Accessi carrai - Rampe	Pag. 56
Art. 98 -	Percorsi mezzi pubblici	Pag. 57
Art. 99 -	Parcheggi	Pag. 57
Art. 99/bis -	Parcheggi per edifici ad uso diverso da quello residenziale	Pag. 58
Art. 100 -	Spazi verdi	Pag. 58

### PARTE III - NORME FINALI E TRANSITORIE

#### TITOLO 1 - DURATA DEL REGOLAMENTO

##### *Capo I – Termini*

Art. 101 -	Entrata in vigore	Pag. 59
------------	-------------------	---------

#### TITOLO 2 - DISPOSIZIONI FINALI

##### *Capo I – Deroghe*

Art. 102 -	Poteri di deroga	Pag. 59
Art. 103 -	Sanzioni	Pag. 60

### ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### **”Regolamento per la promozione della qualità bioecologica degli interventi edilizi”**

(entrato in vigore il 28.05.2009)

	Premesse	Pag. 62
Art. 1 -	Ambito di applicazione	Pag. 65
Art. 2 -	Individuazione dei requisiti	Pag. 65
Art. 3 -	Gli interventi obbligatori	Pag. 66
Art. 4 -	Gli interventi facoltativi	Pag. 68
Art. 5 -	Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili	Pag. 69
Art. 6 -	Contenimenti dei consumi idrici	Pag. 70
Art. 7 -	Impianti centralizzati di climatizzazione invernale ed estiva ad alto rendimento	Pag. 70
Art. 8 -	Strumenti	Pag. 71

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO 1 - NATURA E SCOPI

#### *Capo I – Generalità*

##### *Art. 1 - Contenuto del regolamento*

Le norme del regolamento edilizio della Città di Conegliano si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, nonché al principio di semplificazione dei procedimenti, come motivato nella relazione illustrativa del presente P.R.G..

Il contenuto del regolamento è finalizzato a garantire il rispetto di norme organizzative coerenti con tali principi, nonché ad orientare le trasformazioni ammissibili nell'ambito del territorio comunale al rispetto delle regole definite dallo strumento urbanistico generale.

In ogni caso, per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa integrale rinvio alla vigente normativa statale, regionale e comunale.

##### *Art. 2 - Limiti e validità*

Il presente regolamento obbliga al suo rispetto per quanto non in contrasto con leggi sia statali che regionali, o atti normativi primari.

La disciplina delle attività di urbanistica ed edilizia è regolamentata pertanto, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle leggi della Repubblica Italiana e dalla legislazione regionale del Veneto.

Si richiamano in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica e regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali, tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- edilizia per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- tutela del suolo e vincoli idrogeologici;
- cave e miniere;
- acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- proprietà termiche igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie e di risparmio energetico;
- igiene, sanità, polizia mortuaria;
- ascensori e montacarichi;
- circolazione stradale;
- prevenzione incendi;
- equo canone;
- campeggi;
- barriere architettoniche;
- finanza locale;
- imposte dirette e autenticazione di copie;
- procedimenti amministrativi;
- trasparenza e diritto di accesso;
- ordinamenti e previdenze professionali.

### *Art. 3 - Responsabilità*

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa - stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.

Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.

Il titolare della concessione edilizia dovrà, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia). Si veda a riguardo quanto dispone il successivo art. 31.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla denuncia predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

## TITOLO 2 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - NORME ORGANIZZATIVE PROCEDURALI

### Capo I - Qualificazione degli interventi

#### *Art. 4 - Le trasformazioni del territorio*

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal vigente P.R.G..

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a concessione edilizia, ad autorizzazione, a denuncia di inizio attività o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti.

#### *Art. 5 - Opere soggette a concessione*

Nei limiti del vigente quadro normativo, sono soggette a concessione:

- a) le nuove costruzioni;
- b) le ricostruzioni (demolizioni con ricostruzioni);
- c) gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- d) le ristrutturazioni edilizie;
- e) le ristrutturazioni urbanistiche;
- f) le varianti in corso d'opera di cui al successivo art. 33;
- g) le varianti a concessioni edilizie rilasciate.

Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere soggette a previa concessione edilizia, nell'ambito di tali qualificazioni di carattere generale, si fa comunque rimando alla corrispondente normativa statale e regionale in materia.

La qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento viene determinata all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo in ragione della trasformazione richiesta, nel rispetto delle definizioni contenute nel quadro normativo vigente.

A tale proposito il dirigente competente al rilascio della concessione, su proposta del responsabile del procedimento, predispone periodicamente dei modelli

standardizzati, di cui al successivo art. 14, che contengono una esemplificazione degli interventi riconducibili alle diverse fattispecie.

#### *Art. 6 - Opere soggette ad autorizzazione*

Nei limiti del vigente quadro normativo sono soggette ad autorizzazione:

- a) le pertinenze non autonomamente utilizzabili, la cui cubatura non superi comunque di 1/3, quella dell'edificio principale;
- b) i lavori di demolizione (senza contestuale ricostruzione);
- c) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali per esposizioni di merci a cielo libero;
- d) gli scavi e riporti di terreno eseguiti a scopo di sistemazione ambientale, agricola o urbanistico-edilizia;
- e) i parcheggi pertinenziali;
- f) le opere relative allo smaltimento di liquami e fanghi;
- g) la manutenzione straordinaria;
- h) il restauro e risanamento conservativo;
- i) le opere di eliminazione di barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori esterni o manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- j) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- k) gli impianti sportivi senza realizzazione di volumetria;
- l) le opere interne, che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni ed ai prospetti, non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica;
- m) gli impianti tecnologici a servizio di edifici e attrezzature esistenti, la cui cubatura non superi comunque di 1/3, quella dell'edificio principale;
- n) le varianti ad autorizzazioni edilizie rilasciate;
- o) i mutamenti di destinazione d'uso, fatto salvo il disposto del successivo art. 8.

Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere soggette a previa autorizzazione edilizia si fa comunque rimando alla corrispondente normativa statale e regionale in materia.

La qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento viene pertanto determinata all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo in ragione della trasformazione richiesta, nel rispetto delle definizioni contenute nel quadro normativo vigente.

A tale proposito il dirigente competente al rilascio dell'autorizzazione, su proposta del responsabile del procedimento, predispone periodicamente dei modelli standardizzati, di cui al successivo art. 14, che contengono una esemplificazione degli interventi riconducibili alle diverse fattispecie.

#### *Art. 7 - Opere soggette a denuncia di inizio attività*

Ai sensi del vigente quadro normativo, per le opere evidenziate dalle lettere g), h), i), j), k), l), m), n), o) del precedente art. 6 ed alla lettera g) del precedente art. 5, è facoltà sostituire la richiesta di autorizzazione con la presentazione di una denuncia di inizio attività, ove sussistano le seguenti condizioni:

- gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.



Le varianti a concessioni o autorizzazioni possono essere assoggettate al regime della d.i.a. a condizione che non incidano sui parametri edilizi ed urbanistici, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia dell'immobile, non ne alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo originario.

Le opere conseguenti possono essere eseguite trascorsi venti giorni dal deposito della denuncia presso l'ufficio abilitato a riceverla.

*Art. 7bis - Interventi non soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990*

Nel rispetto di quanto previsto dal vigente P.R.G., nelle zone territoriali omogenee, identificate con appositi contorni e campiture, deducibili dalla legenda contenute nelle tavole grafiche di progetto del Piano Regolatore Generale, classificate come "ZTO di tipo A", non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma".

*Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso*

In attesa di una puntuale definizione del regime degli interventi a cui assoggettare il mutamento di destinazione d'uso, che dovrà essere disciplinato dalla legge regionale (come dispone il vigente articolo 2, comma 60, della legge n. 669/96):

- a) il mutamento d'uso con o senza opere, comportante variazione essenziale rispetto al progetto originario, necessita di concessione edilizia;
- b) il mutamento d'uso con opere, accompagnato da variazioni non essenziali del progetto originario, necessita di autorizzazione edilizia. Entro i limiti e con le condizioni stabilite dalla legge e richiamate al precedente art. 7, è facoltà sostituire la richiesta di autorizzazione con la presentazione di una denuncia di inizio attività. È fatta salva, in quest'ultimo caso, la facoltà per il Comune di richiedere il pagamento della differenza dei contributi di concessione, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria;
- c) il mutamento d'uso senza opere, non comportante variazioni essenziali rispetto al progetto originario, è libero. È fatta salva la facoltà per il Comune di richiedere il pagamento della differenza dei contributi di concessione, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria.

*Art. 9 - Opere interne*

Fatto salvo il disposto dei precedenti articoli, possono essere comunque eseguite opere interne senza aumento delle unità immobiliari, previo presentazione di apposita denuncia asseverata, accompagnata da documentazione fotografica, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia.

Trattandosi di interventi che possono riguardare immobili vincolati, è comunque necessario acquisire, prima dell'inizio dei lavori, il nulla osta degli enti preposti alla tutela.

*Art. 10 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o denuncia inizio attività*

Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione di:

- a) le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- c) la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- d) la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- e) le opere di manutenzione ordinaria ed in particolare il rifacimento o la sostituzione di intonaci, tinteggiature, manti di copertura, grondaie, recinzioni, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
- f) i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
- g) la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
- h) le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
- i) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di CM 21 x 30;
- j) l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dalla strumento urbanistico, fatta salva la vigente disciplina forestale.

Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo.

Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

*Art. 10 bis – Interventi soggetti a Comunicazione di Attività Libera*

Oltre agli interventi previsti dall'art. 6 del DPR 380/01, come modificato dall'art. 5 della L. 73/10, è da considerarsi attività edilizia libera l'installazione di cassette prefabbricate in legno a servizio degli edifici esistenti, realizzate secondo le modalità previste dall'art. 53 del presente Regolamento Edilizio.

Preliminarmente all'installazione di detti manufatti, dovrà essere presentata comunicazione di inizio dei lavori con allegata la seguente documentazione:

- estratto di mappa;
- estratto di PRG;
- documentazione fotografica del sito;
- scheda tecnica descrittiva del manufatto

- planimetria con l'individuazione del sedime del manufatto ed indicazione delle distanze dai confini e dalle strade;
- autorizzazioni e/o nullaosta previsti dalle normative di settore.

*Art. 11 - Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale*

Per le opere pubbliche dei comuni, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce l'autorizzazione o la concessione edilizia. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.

In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge nonché dei pareri vincolanti delle competenti autorità e la rispondenza del progetto agli stessi nel rispetto di eventuali vincoli o servitù gravanti sugli immobili.

*Art. 12 - Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali*

Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.

*Art. 13 - Titolarità dell'autorizzazione o concessione*

La concessione e l'autorizzazione sono rilasciate dal dirigente incaricato al proprietario degli immobili, o agli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.

A tale riguardo il richiedente sottoscrive, all'atto dell'istanza, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, o comunque allega la documentazione necessaria a dimostrare il diritto alla titolarità del provvedimento abilitativo.

Capo II - Le fasi del procedimento

*Art. 14 - Modalità di presentazione delle richieste e delle d.i.a.*

Le domande di concessione o autorizzazione, ovvero - nel caso di esercizio della facoltà di cui al precedente art. 7 - le denunce di inizio dell'attività, devono essere accompagnate da elaborati tecnico progettuali e adeguata documentazione amministrativa in rapporto con l'intervento trasformativo richiesto.

Le domande ovvero le denunce - di norma - devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati elaborati dall'ufficio e che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

### Art. 15 - Documentazione

I documenti da presentare in allegato alle richieste di concessione o autorizzazione o contestualmente alle denunce di cui al precedente art. 7 devono essere piegati in formato UNI A4, e riproducibili in più copie, anche su supporti magnetici.

Essi devono in ogni caso comprendere i documenti di tipo A e U, quali risultano dalla seguente tabella.

In relazione alle diverse fattispecie, i progetti devono inoltre contenere ulteriori documentazioni, come elencate nella tabella seguente.

Più precisamente:

- a) per gli interventi di nuova edificazione di cui alle lettere a), b), c) del precedente art. 5, i documenti di **tipo B e C**;
- b) per gli interventi sull'esistente, di cui alle lettere d), e) del precedente art. 5 i documenti di **tipo C**;
- c) per le varianti a concessioni o autorizzazioni rilasciate, i documenti di **tipo V**;
- d) per le denunce di inizio attività i documenti di **tipo D** e comunque quelli richiesti per un corrispondente intervento oggetto di concessione o autorizzazione;
- e) per gli interventi in zona agricola, in ragione delle diverse fattispecie, i documenti di **tipo E**;
- f) per le richieste di insegne o mezzi pubblicitari, i documenti di **tipo I**;
- g) per le richieste di recinzione, muri di cinta o cancellate, i documenti di **tipo R**;
- h) per le opere oggetto di autorizzazione di cui al precedente art. 6, ed in particolare per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, fatto salvo quanto disposto per la singola fattispecie, i documenti di **tipo M**;
- i) per le richieste di rinnovo di concessioni o autorizzazioni decadute, i documenti di **tipo W**;
- j) per le richieste di interventi in aree sottoposte a norme che comportano particolari vincoli o tutele, i documenti di **tipo S**, in ragione delle diverse fattispecie.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali, ed entrano in vigore ai sensi delle norme vigenti in materia.

Tipo documento	Descrizione
A	COPIA ATTI DI PROPRIETÀ OVVERO AUTOCERTIFICAZIONE CHE ATTESTI IL TITOLO ABILITANTE LA RICHIESTA E LA SUPERFICIE FONDIARIA DEI MAPPALI OGGETTO DI INTERVENTO
A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI COMPLETA DI CONI VISUALI
A	DOMANDA IN BOLLO REDATTA SU APPOSITO STAMPATO COMUNALE, SOTTOSCRITTA DAL RICHIEDENTE E DAL TECNICO PROGETTISTA
A	LUOGO, DATA DI NASCITA E CODICE DI FISCALE DEL PROGETTISTA
A	LUOGO, DATA DI NASCITA E CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE
A	RELAZIONE DETTAGLIATA DEI LAVORI DA ESEGUIRE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI MATERIALI DI CUI SI PREVEDE L'IMPIEGO
B	INDICAZIONE DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DELLE DISTANZE DAI CONFINI, DALLE PARETI DEI FABBRICATI ESISTENTI ANCHE NEI LOTTI

	CONTERMINI E DALLE STRADE (SCALA 1:500)
B	INDICAZIONE QUOTA D'IMPOSTA DI OGNI CORPO DI FABBRICA RIFERITO AD UN PUNTO FISSO DI LIVELLO
B	MODELLO ISTAT - ATTIVITÀ EDILIZIA, DEBITAMENTE COMPILATO, SULLA BASE DEGLI STAMPATI FORNITI DAL COMUNE
B	PLANIVOLUMETRICO CON EVIDENZIATO IL CALCOLO DEL VOLUME E DELLA SUPERFICIE COPERTA ESTESO A TUTTA L'AREA DI PERTINENZA (CALCOLO DA ESEGUIRE AI SENSI DELL'ART. 51 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, CON GRAFICI ADEGUATI ALLE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 21/96) RELAZIONE GEOLOGICA (ESTESA ALLO SMALTIMENTO DEI REFLUI ED ACQUE METEORICHE)
B	RELAZIONE GEOLOGICA (ESTESA ALLO SMALTIMENTO DEI REFLUI ED ACQUE METEORICHE)
B - C	ATTESTAZIONE DELL'AVVENUTO VERSAMENTO DELLA TARIFFA PER PARERE IGIENICO-SANITARIO DI L. 100.000 PER LA PRIMA UNITÀ IMMOBILIARE E DI L. 50.000 PER OGNI UNITÀ SUCCESSIVA DA INTESTARE ALLA A.S.L. N.7
B - C	CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI NETTI PER LA DEFINIZIONE DEI CONTRIBUTI DI CONCESSIONE, DISTINTAMENTE PER S.U. E S.N.R., COME REGOLATO DAL D.M. 10.5.1977 (DELL'INTERO EDIFICIO)
B - C	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OVVERO COSTO DOCUMENTATO DELL'INTERVENTO PER LA DEFINIZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (NEL CASO DI DESTINAZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE E SE LA SUPERFICIE SUPERA IL 25% DELLA SUPERFICIE TOTALE)
B - C	DEPOSITO DEI PROGETTI DEGLI IMPIANTI TECNICI RICHIESTI DALLA LEGGE N. 46/90, OVVERO LA DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO PER LE QUALI NON SI RENDE NECESSARIO IL DEPOSITO DEL PROGETTO
B - C	DIMOSTRAZIONE CHE LA SUPERFICIE A PARCHEGGIO RISPETTA SIA LA LEGGE N. 122/89 CHE L'ART. 99 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
B - C	INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA E DELLA SUPERFICIE AEREO - ILLUMINANTE DI OGNI SINGOLO LOCALE
B - C	PROGETTO DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA COMPRESIVO DI COMPLETA QUOTATURA E DI SEZIONI ESEGUITE NEI PUNTI PIÙ SIGNIFICATIVI DELL'INTERVENTO (PUNTO FISSO DI LIVELLO, MURI DI SOSTEGNO, SEZIONI QUOTATE DI STERRO E RIPORTO, ECC.)
B - C	RICHIESTA PARERE DEL SETTORE IGIENE PUBBLICA DELL'A.S.L. N. 7 O DELLO SPISAL, ALLEGANDO PER OGNI UNITÀ N. 2 COPIE DELLA SCHEDA INFORMATIVA
B - C	TABELLA COMPILATA PER LA DEFINIZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL D.M. 10 MAGGIO 1977 (DELL'INTERO EDIFICIO)
B - C - M	CERTIFICAZIONE ATTESTANTE LA CONFORMITÀ DEL PROGETTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE, COMPRESIVA DI GRAFICI ESPLICATIVI
B - C - M	DOMANDA DI ALLACCIAMENTO ALLA RETE E SCHEMA IMPIANTO DI FOGNATURA, COMPRESIVA DEGLI ELABORATI RICHIESTI DAL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE
B - C - M	PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO IN SCALA 1:100, CON PARTICOLARI CHE EVIDENZINO CON COMPIUTEZZA LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO, LE SUE INTERRELAZIONI CON IL CONTESTO E LE DESTINAZIONI D'USO DI OGNI SINGOLO LOCALE
C	DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO DI FATTO (EVENTUALE RIFERIMENTO A PRATICHE PRECEDENTI ED ALLA PRATICA DI CONDONO QUALORA PRESENTATA)
C - M - V	TAVOLA COMPARATIVA CON EVIDENZIATE IN COLORE GIALLO LE

	DEMOLIZIONI ED IN ROSSO LE NUOVE OPERE
D	DETTAGLIATA RELAZIONE A FIRMA DI PROGETTISTA ABILITATO, CHE ASSEVERI LA CONFORMITÀ DELLE OPERE AGLI STRUMENTI URBANISTICI, NONCHÉ IL RISPETTO DELLE NORME REGOLAMENTARI DI PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO IN SCALA 1:100, CON PARTICOLARI CHE EVIDENZINO CON COMPIUTEZZA LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E LE DESTINAZIONI D'USO DI OGNI SINGOLO LOCALE
D	PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO IN SCALA 1:100, CON PARTICOLARI CHE EVIDENZINO CON COMPIUTEZZA LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E LE DESTINAZIONI D'USO DI OGNI SINGOLO LOCALE
E	CERTIFICATO CATASTALE RILASCIATO DALL'UTE, ATTESTANTE LE QUALITÀ COLTURALI DELL'INTERO FONDO; QUALORA SIANO STATE INTRODOTTE MODIFICHE COLTURALI, VA PRESENTATA CERTIFICAZIONE DELL'IPA E COPIA DELLA RICHIESTA DI VARIAZIONE CATASTALE
E	CERTIFICAZIONE ATTESTANTE CHE LA CASA È STABILMENTE ABITATA DALLA FAMIGLIA RURALE DEL RICHIEDENTE, DA ALMENO CINQUE ANNI (ART. 5 L.R. 24/85)
E	CERTIFICAZIONE ATTESTANTE CHE LA RESIDENZA È STABILMENTE ABITATA DA ALMENO SETTE ANNI (ART. 4 L.R. 24/85)
E	CERTIFICAZIONE CHE IL FONDO SIA, ALLA DATA DEL 31.12.1977, IN POSSESSO OD IN DETENZIONE DEL RICHIEDENTE CHE LO CONDUCE CON LA FAMIGLIA (ART. 5 L.R. 24/85)
E	CERTIFICAZIONE IPA ATTESTANTE LE QUALITÀ COLTURALI IN ATTO NELL'AZIENDA AGRICOLA
E	CERTIFICAZIONE IPA SULLA NECESSITÀ DI CONSERVARE LA DESTINAZIONE D'USO DELL'ANNESSO RUSTICO (ULTIMO COMMA ART. 4 L. R. 24/85)
E	CERTIFICAZIONE IPA SULLA QUALITÀ DI IMPRENDITORE AGRICOLO (A TITOLO PRINCIPALE O SECONDARIO)
E	PERIZIA CHE DIMOSTRI GLI INDEROGABILI MOTIVI STATICI CHE GIUSTIFICANO L'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE (ART. 4 L.R. 24/85)
E	RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA NELLA QUALE DEVONO RISULTARE EVIDENTI: LA CONVENIENZA DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO DELL'INTERVENTO, LA SUA ADEGUATEZZA ALLE ESIGENZE DEL FONDO EL'IDONEITÀ TECNICA DEGLI ANNESSI RUSTICI
E	SCHEMA DI VINCOLO DECENNALE, PER LA NON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO, LA NON ALIENAZIONE E LA NON LOCAZIONE DELLA NUOVA ABITAZIONE A SOCIETÀ O ENTI DI QUALSIASI GENERE O A PERSONE NON APPARTENTI AL NUCLEO FAMILIARE DEL RICHIEDENTE CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE (ART. 5 L.R. 24/85)
E	SCHEMA DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI, CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE (ART.3 L.R. 24/85)
E	SCHEMA DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO, CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE (ART. 6 L.R. 24/85)
E	SCHEMA DI VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE SUL FONDO DI PERTINENZA, RELATIVO ALLE ABITAZIONI DA REALIZZARE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 E 5 DELLA L.R. 24/85, CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE (ART. 8 L.R. 24/85)
E	SCHEMA DI VINCOLO VENTENNALE D'USO PER ATTIVITÀ AGRITURISTICA, RELATIVAMENTE AI VOLUMI ECCEDENTI IL LIMITE DI 800 MC, CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE (ART. 4 L.R. 24/85)
I	AUTORIZZAZIONE DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE SU CUI

	VENGONO INSTALLATI I MEZZI PUBBLICITARI
I	AUTORIZZAZIONE DELL'ORDINE PROFESSIONALE
I	BOZZETTO QUOTATO DEL MEZZO PUBBLICITARIO E PROGETTO DELL'EVENTUALE SUPPORTO (IN TRIPLICE COPIA)
I	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON FOTOMONTAGGIO
R	GRAFICI DI PROGETTO COMPLETI DI PROSPETTO E PIANTE DEL CANCELLO NEL RISPETTO DI QUANTO PREVEDE L'ART. 46 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL CODICE DELLA STRADA
R	N. 3 COPIE DEI GRAFICI DI PROGETTO DELLA RECINZIONE
S	IMPEGNO A COSTITUIRE POLIZZA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DELLA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI, DI IMPORTO PARI AL VALORE DELL'OPERA DA DEMOLIRE
S	PROGETTO ESECUTIVO E COMPUTO METRICO-ESTIMATIVO O PREVENTIVO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA SCOMPUTARE AI SENSI DELL'ART. 86 DELLA L.R. 61/85
S	RICHIESTA DI NULLA OSTA PER INTERVENTI SU AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO L.R. N. 25 DEL 27.06.97, DA OTTENERE PRESENTANDO: A) N. 2 COPIE RELAZIONE GEOLOGICA; B) N. 2 COPIE GRAFICI DI PROGETTO
S	RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE BENI AMBIENTALI - L.R. 31/10/94 N. 63 DA OTTENERE PRESENTANDO: A) N. 2 COPIE DEGLI ELABORATI GRAFICI; B) N. 2 COPIE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, COMPLETA DI CONI VISUALI
S	RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE IDRAULICA PER DEROGA DELLA DISTANZA DAL CORSO D'ACQUA DA INOLTARE ALL'UFFICIO REGIONALE DEL GENIO CIVILE DI TREVISO
S	RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER L'OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO
S	RICHIESTA DI NULLA OSTA A.N.A.S., DA INOLTARE AL COMPARTIMENTO REGIONALE DELLA VIABILITÀ PER IL VENETO
S	RICHIESTA DI NULLA OSTA CONSORZIO DI BONIFICA SINISTRA PIAVE
S	RICHIESTA DI NULLA OSTA DA INOLTARE ALLA COMMISSIONE DI VIGILANZA LOCALI PUBBLICO SPETTACOLO
S	RICHIESTA DI NULLA OSTA DEL MAGISTATO ALLE ACQUE

S	RICHIESTA DI NULLA OSTA DELLA PROVINCIA DI TREVISO (O DELLA REGIONE DEL VENETO IN CASO DI STRADE REGIONALI), PER INTERVENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE ESTERNA AL CENTRO ABITATO
S	RICHIESTA DI NULLA OSTA DELLA SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DEL VENETO
S	RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO DEL COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI TREVISO
S	RICHIESTA NULLA OSTA DELLE FERROVIE DELLO STATO, DA INOLTARE ALL'UFFICIO TECNICO DELLE FF.SS.
S	SCHEMA DI ATTO COSTITUTIVO DI SERVITÙ CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE
S	SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 27 COMMA 4° L.457/78 (MODIFICATO DALL'ART. 14 L. 179/92), CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE
S	SCHEMA DI CONVENZIONE O ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON IMPEGNO ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE CON IL QUALE IL CONCESSIONARIO SI IMPEGNA A REALIZZARE LE OPERE NEI MODI E NEI TERMINI PRESCRITTI ED A CEDERE AL COMUNE LE AREE NECESSARIE

	(ART. 86 L.R. 61/85)
S	SCHEMA DI CONVENZIONE O ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, CON IMPEGNO ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE, CON IL QUALE IL CONCESSIONARIO ASSUME GLI OBBLIGHI DI CUI AL I E II COMMA DELL'ART. 87 DELLA L.R. 61/85, AI FINI DELL'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLA QUOTA PARTE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE
S	SCHEMA DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ, CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE
S	SCHEMA DI VINCOLO PERTINENZIALE, CON IMPEGNATIVA ALLA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE, PER LE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO AI SENSI DELLA LEGGE N. 122/89
U	ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE AGGIORNATO
U	ESTRATTO PLANIMETRICO SCALA 1:2000, ESTESO AD UN CONTESTO SIGNIFICATIVO
U	ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E, SE DEL CASO, DEL PIANO ATTUATIVO
V	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OVVERO COSTO DOCUMENTATO DELL'INTERVENTO A CONSUNTIVO PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE (DESTINAZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE)
W	RELAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI CHE DESCRIVA LE OPERE ED I LAVORI DA ULTIMARE;
W	GRAFICI CHE EVIDENZIANO LE OPERE DA ULTIMARE O DA ESEGUIRE

Il responsabile del procedimento, in rapporto alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento ed in particolare per l'istruttoria delle domande di trasformazione che riguardano ambiti di particolare rilevanza, può effettuare sopralluoghi di verifica e richiedere - motivatamente - ulteriori documentazioni finalizzate ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, anche quelle di natura prestazionale, contenute nel presente regolamento.

Tuttavia, considerato che il procedimento non può essere inutilmente aggravato ai sensi di legge, qualora il progetto risulti esaurientemente rappresentato, è facoltà del responsabile prescindere dalla richiesta di alcuno dei suddetti elaborati.

In particolare per quanto attiene gli atti notarili, in sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione od autorizzazione, oppure prima dell'effettivo inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività.

Il responsabile del procedimento dovrà altresì favorire la raccolta di informazioni su schede tecniche standardizzate, ed acquisire direttamente tutte le informazioni desumibili da documenti già assunti agli atti del comune, con particolare riferimento ai documenti di tipo U.

*Art. 15 bis - Documentazione - Verifica della compatibilità e sicurezza del sito*

A norma del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare della Regione Veneto 5 aprile 2000, n. 9 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali, quelli che comportano



comunque movimenti di terra la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, quelli che soggiacciono essi stessi a condizioni di rischio geologico-idraulico e sismico, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni, valutate per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto, dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

#### *Art. 16 - Avvio del procedimento*

Al momento della presentazione della domanda, o della d.i.a., l'ufficio abilitato a riceverla, procede al suo protocollo e, parallelamente, avvia il procedimento comunicando il nominativo del tecnico responsabile.

Contestualmente l'ufficio responsabile procede ad una prima verifica della adeguatezza della documentazione allegata, al fine di consentire il più possibile l'accelerazione e la semplificazione dell'istruttoria, e ne dà notizia all'interessato.

La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento, qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.

L'esame delle domande -per ogni singola fattispecie (concessioni o autorizzazioni) - deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

#### *Art. 17 - Istruttoria delle richieste di concessione*

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.

Per le richieste di concessione, entro 60 giorni dalla presentazione, 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, ai sensi del precedente art. 16, provvede a richiedere integrazioni documentali entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.

Entro i successivi 10 giorni il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al dirigente competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Entro il suddetto termine (di complessivi 70 giorni), il responsabile del procedimento, deve richiedere il parere igienico-sanitario e della commissione edilizia, con esclusione dei casi previsti dal successivo art. 47.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 5 del presente articolo e redigere una relazione scritta al sindaco ed al dirigente competente, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

#### *Art. 18 - Istruttoria delle richieste di autorizzazione*

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.

Per le richieste di autorizzazione, entro 50 giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento 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, ai sensi del precedente art. 16, provvede a richiedere integrazioni documentali entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.

Entro i successivi 10 giorni il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al dirigente competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, e richiede, con esclusione dei casi previsti dal presente regolamento (art. 46), il parere della commissione edilizia

#### *Art. 19 - Istruttoria delle d.i.a.*

Il responsabile del procedimento, entro venti giorni dalla presentazione, cura l'istruttoria, esamina la denuncia di inizio attività ed i relativi allegati, verifica l'esistenza dei presupposti e delle condizioni di legge, e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.

L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

#### *Art. 20 - Rilascio di concessione*

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente art. 17, qualora il progetto non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

In caso contrario, entro tale termine deve essere assunto un motivato provvedimento di diniego.

Decorso inutilmente tale termine senza che sia intervenuta l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento richiedere al dirigente competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche tale termine l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale del Veneto, il quale, nell'esercizio di 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.

All'atto del rilascio, il dirigente competente valuta la coerenza dei progetti in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici.

La concessione edilizia dovrà altresì contenere l'indicazione degli estremi catastali dei terreni asserviti, in rapporto alla superficie coperta o al volume edificato.

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie, etc., si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.

Nelle aree da assoggettare a convenzionamento, in aderenza alle motivazioni ed ai criteri contenuti nello strumento urbanistico e delle tabelle allegate alle norme tecniche di attuazione, i contributi di concessione potranno subire modifiche in aumento, nel rispetto delle norme vigenti in materia di contributi di concessione, che sarà definito con le modalità previste dalla vigente legislazione.

Il ritiro della concessione deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'intervenuto rilascio, secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

#### *Art. 21 - Rilascio di autorizzazione*

La autorizzazione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente art. 18, qualora il progetto non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

In caso contrario, entro tale termine deve essere assunto un motivato provvedimento di diniego.

Decorso inutilmente tale termine senza che sia intervenuta l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento richiedere al dirigente competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche tale termine il richiedente può dar corso ai lavori, intendendosi accolta la relativa istanza, ai sensi delle norme vigenti in materia.

Il rilascio di autorizzazioni edilizie è - di norma - gratuito, fatto salvo il disposto del precedente art. 8.

Il ritiro della autorizzazione deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'intervenuto rilascio, secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

#### *Art. 22 - Richieste preliminari*

Prima della presentazione della formale richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, in particolare nell'ambito delle aree di antico impianto o per le aree di trasformazione di rilevante entità, è possibile acquisire il parere preliminare della commissione edilizia e del responsabile del procedimento sulla scorta di uno "schema preliminare" di progetto. Il richiedente dovrà presentare una "scheda tecnicoscrittiva" contenente tutte le informazioni, e comunque le più significative

documentazioni progettuali desunte da quelle richiamate nel precedente art. 15, necessarie per una compiuta descrizione dell'intervento da realizzare.

Tali schede, sottoscritte dal progettista dovranno attestare il rispetto dei principali dati geometrici.

L'esame da parte della Commissione edilizia di progetti preliminari, che rilevano le caratteristiche essenziali dell'intervento, dovrà essere in tal caso orientato a privilegiare la qualità architettonica ed urbanistica dell'ipotesi trasformativi proposta.

Il controllo formale degli adempimenti è demandato ad una fase successiva, esclusivamente burocratica e di competenza del funzionario responsabile del procedimento.

La determinazione definitiva sulle richieste preliminari dovrà essere assunta dal dirigente competente entro 30 giorni dalla presentazione.

#### *Art. 23 - Procedimenti connessi*

Sono procedimenti connessi al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia quelli relativi a:

- a) autorizzazione paesaggistica ex Legge n. 1497/1939;
- b) nulla osta ex Legge n. 1089/1939;
- c) autorizzazione idrogeologica;
- d) altri nulla osta di legge (Magistrato alle Acque, Genio Civile, Ferrovie dello Stato, etc.)

La materia è regolata dalla legislazione statale e regionale.

#### *Art. 24 - Voltura*

La concessione o la autorizzazione sono trasferibili al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.

Il dirigente competente provvede - previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi - senza sentire la C.E..

Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

### Capo III - La semplificazione dei procedimenti

#### *Art. 25 - La conferenza di servizi interna*

Nel caso in cui per il rilascio del provvedimento debbano essere acquisiti pareri, nulla-osta, visti di distinte unità organizzative interne al Comune, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi, con le modalità previste dalle norme in materia.

Il ricorso alla conferenza è opportuno per concertare eventuali prescrizioni e per definire contestualmente ogni valutazione tecnica sull'intervento trasformativo richiesto.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono riportate di apposito verbale e assumono il carattere di parere, di proposta, di nulla-osta, o di provvedimento definitivo.

#### *Art. 26 - Conferenza di servizi tra amministrazioni diverse*

Nel caso in cui per il rilascio del provvedimento debbano essere acquisiti pareri, nulla-osta, visti di altre Autorità, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi, con le modalità previste dalle norme in materia.

Il ricorso alla conferenza è opportuno per concertare eventuali prescrizioni e per definire contestualmente ogni valutazione tecnica sull'intervento trasformativo richiesto.

Il ricorso alla conferenza è di norma previsto nei casi in cui i tempi di conclusione dei procedimenti connessi di cui al precedente art. 23, e che vedono coinvolte le diverse amministrazioni, possano comportare il mancato rispetto dei termini previsti dal presente regolamento.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono riportate in apposito verbale e assumono il carattere di parere, di proposta, di nulla-osta, o di provvedimento definitivo.

#### *Art. 27 - Lo sportello unico*

L'ufficio abilitato a ricevere le richieste di concessione e autorizzazione edilizia gestisce in modo unitario, nel rispetto delle norme vigenti, tutti i procedimenti in materia di richieste di trasformazione del territorio, con particolare riferimento agli insediamenti produttivi.

L'ufficio sarà pertanto strutturato secondo moduli organizzativi che consentano una valutazione contestuale degli interventi oggetto di provvedimento abilitativo.

#### *Art. 28 - Accordi procedurali*

Compatibilmente con i contenuti, le direttive e gli indirizzi del vigente strumento urbanistico e nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, in accoglimento di richieste, osservazioni o proposte di intervento, possono essere sottoscritti accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti amministrativi in materia urbanistica ed edilizia.

Tali accordi possono essere alternativi al rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie.

Gli accordi di programma in variante allo strumento urbanistico sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia.

#### **Capo IV - L'accesso ai documenti**

#### *Art. 29 - Procedimento di accesso e rilascio di copie*

Si applicano le disposizioni in materia di accesso e rilascio di copia degli atti del procedimento, da parte chiunque ne abbia interesse, contenute in particolare nella L. n. 241/90 e successive modifiche o integrazioni, nonché le disposizioni contenute negli appositi regolamenti comunali di attuazione.

#### *Art. 30 - Trasparenza dei procedimenti*

L'intero iter procedimentale deve essere orientato alla massima trasparenza.

Il responsabile del procedimento e il dirigente competente dovranno promuovere ogni iniziativa finalizzata a garantire l'evidenza dei provvedimenti adottati.

A tale proposito dovrà essere periodicamente reso pubblico l'elenco delle domande pervenute e delle determinazioni definitive assunte.

Nei quindici giorni successivi al rilascio della concessione o autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, con espressa indicazione del nominativo del titolare della concessione od autorizzazione e del luogo interessato dall'intervento.

## Capo V - Esecuzione e controllo

### *Art. 31 - Comunicazione inizio lavori - punti di linea e di livello*

Contestualmente all'inizio dei lavori deve essere presentata all'ufficio responsabile della vigilanza una richiesta di sopralluogo, per verificare i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano. La comunicazione di inizio dei lavori, oltre a quanto disposto dal precedente art. 3, dovrà dare atto della intervenuta acquisizione di tutti i nulla osta necessari (sismico, prevenzione incendi, ecc.) dell'avvenuto deposito del progetto dell'impianto termico e degli isolamenti.

L'Ufficio comunale competente può effettuare tali adempimenti e verifiche durante tutto il corso dei lavori.

La mancata visita del Tecnico comunale non esonera il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.

Il richiedente è tenuto a fornire il personale ed i mezzi d'opera necessari ad indicare sotto la propria responsabilità la posizione dei confini di proprietà.

### *Art. 32 - Andamento lavori - termini inizio e ultimazione*

Per la validità della concessione e dell'autorizzazione devono essere indicati il termine entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché il termine entro il quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato abitabile o agibile.

I lavori dovranno essere iniziati entro il termine massimo di un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione o autorizzazione; l'ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi, salvo che, per le caratteristiche dell'intervento, non venga richiesto ed assentito un periodo più lungo, nei casi previsti dalla legge.

Anche la denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

### *Art. 33 - Varianti in corso d'opera*

Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della denuncia di inizio di attività, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di

apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della concessione od autorizzazione di variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti.

La variante in corso d'opera non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.

Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del contributo di concessione.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza, ove sia stata tacitamente assentita, che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e sono soggette a sanzione amministrativa ai sensi art. 2 comma 60, della L. 662/96 come da circolare regionale 3531 del 18.05.2000 qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di legge.

#### *Art. 34 - Decadenza*

Oltre che nei casi di mancato inizio o di mancata ultimazione entro i termini indicati nel documento, la concessione o autorizzazione decadono anche nel caso di mancato ritiro entro 120 dalla notifica del rilascio e nel caso in cui entrino in vigore nuove disposizioni urbanistico-edilizie in contrasto con la concessione od autorizzazione, sempreché i lavori non siano stati iniziati o vengano completati entro i termini indicati nel relativo documento.

La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento sindacale, che ha comunque mera natura dichiarativa.

#### *Art. 35 - Occupazioni suolo pubblico*

Qualora, per esigenze di cantiere o per altri giustificati motivi, si renda necessaria l'occupazione di spazio pubblico, l'interessato dovrà previamente chiedere la formale concessione comunale, sulla scorta di quanto contenuto nell'apposito regolamento.

#### *Art. 36 - Abitabilità e agibilità*

Le opere conseguenti ad interventi edilizi per i quali è richiesta la concessione non possono essere abitate o usate senza il rilascio, da parte del dirigente competente, rispettivamente del certificato di abitabilità o agibilità a norma della vigente disciplina.

La domanda di certificato di abitabilità o agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia e sottoscritta dal Direttore dei lavori. La domanda di norma - deve essere presentata su appositi modelli predisposti dal Comune e deve essere accompagnata - oltre che dalla dichiarazione della data di ultimazione dei lavori - dalla seguente documentazione:

- 1) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, redatto da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, munito degli estremi di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
- 2) dichiarazione del Direttore dei Lavori, attestante la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti ed il rispetto dei requisiti prestazionali contenuti nel presente regolamento e nelle norme vigenti in materia;
- 3) il certificato di regolare esecuzione degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti;
- 4) la dichiarazione di conformità delle opere al progetto depositato, in ordine alle norme in materia di isolamento degli edifici e di risparmio energetico;
- 5) copia dell'avvenuta presentazione per l'iscrizione al Catasto Urbano dell'immobile;
- 6) copia del certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, ove previsto dalla Legge;
- 7) copia autorizzazione allo scarico in fognatura;
- 8) ogni altra documentazione richiesta dalle norme vigenti in materia, in ragione delle caratteristiche dell'intervento.

L'abitabilità o agibilità si intendono attestate trascorsi 45 giorni dalla data della domanda, nel caso in cui il responsabile del procedimento non abbia provveduto ad interrompere i termini di legge, ravvisando motivate esigenze istruttorie o richiedendo documentazioni integrative. Valgono, a riguardo, le norme nazionali e regionali vigenti, ed in particolare il d.p.r. 22 aprile 1994, n. 425.

Contestualmente al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, il dirigente competente assegna il numero civico e gli eventuali subalterni, da apporsi a spese dei proprietari.

Il certificato di abitabilità o agibilità può altresì essere richiesto e rilasciato limitatamente a porzioni di edificio autonomamente e funzionalmente utilizzabili

Anche nel caso di opere soggette ad autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività, pur non essendo oggetto di abitabilità/agibilità, il progettista incaricato deve emettere un certificato di collaudo, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

#### Capo IV - Vigilanza e sanzioni

##### *Art. 37 - Norme generali*

La concessione, l'autorizzazione nonché la denuncia di inizio di attività con gli elaborati progettuali allegati, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di almeno M 1,00 x 0,50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi della concessione, o autorizzazione, o della denuncia di inizio di attività;



- il progettista;
- il direttore dei lavori;
- l'assuntore dei lavori, specificando se trattasi di lavori in economia;
- il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;
- la data di inizio dei lavori.

#### *Art. 38 - Sicurezza del cantiere*

Il cantiere deve essere recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D.Lgs. 14/8/96, n. 494 (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili).

Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 14/8/96, n. 493 (segnaletica di sicurezza).

Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc

Nel caso in cui, nel corso dei lavori, si rendesse necessario procedere ad opere di demolizione, dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti. Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.

I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.

Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore, le pale meccaniche e gli escavatori devono rispettare le disposizioni contenute nel D.Lgs. 27/01/1992, n. 135 (Attuazione delle direttive 86/662/CEE in materia di limitazione del rumore prodotto dagli escavatori idraulici e a funi, apripista e pale cariatrici).

La gru a torre dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.Lgs. 27/01/1992, n. 137 (Attuazione direttiva 87/405 CEE relativa al livello di potenza acustica ammesso delle gru a torre).

#### *Art. 39 - Annullamento*

La concessione e l'autorizzazione non sono revocabili, ma sempre annullabili per motivi di pubblico interesse.

Qualora l'amministrazione intenda fare uso del potere di autotutela annullando, in tutto od in parte, concessioni od autorizzazioni rivelatesi illegittime, dovrà ottenere il preventivo parere della Commissione Edilizia e motivare, sia pur succintamente, le ragioni di pubblico interesse che supportano la decisione di annullamento,

e eseguendo altresì, nell'ipotesi in cui risulti che in concreto il provvedimento abbia già esplicato effetti, una comparazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato al mantenimento dell'atto viziato.

#### *Art. 40 - Fasi del procedimento sanzionatorio*

Il Dirigente competente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio comunale, affinché non vengano eseguiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti, o in assenza o in difformità dalla concessione, dalla autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività.

In presenza di eventuali difformità o abusi, verranno avviati i conseguenti procedimenti sanzionatori, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### TITOLO 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

#### Capo I - Composizione e nomina

#### *Art. 41 - Composizione della Commissione Edilizia Ambientale*

La Commissione Edilizia Ambientale è composta da n. 1 membro di diritto e da n. 3 membri eletti dal Consiglio Comunale., due dei quali esperti in materia edilizia competenti in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e uno dei quali esperto legale.

E' membro di diritto il Dirigente dell'Area Governo del Territorio o un tecnico comunale dallo stesso delegato, che funge da Presidente.

Partecipa alle sedute, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento (ove diverso dal dirigente dell'Area), o suo delegato in qualità di relatore e di segretario verbalizzante e, ove richiesto, altresì il responsabile dell'istruttoria.

#### *Art. 42 - Modalità di nomina*

I tre membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad uno, quanto ai due tecnici esperti in materia edilizia, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela dell'ambiente e del paesaggio e, quanto all'esperto in materia legale, tra laureati in giurisprudenza.

La partecipazione alla commissione prevista dal presente articolo non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso (art. 183, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.).

#### *Art. 43 - Durata in carica*

I membri eletti durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha espressi, e sono rieleggibili una sola volta. Il rinnovo del Consiglio Comunale anche prima della suddetta scadenza comporta la decadenza dei membri della Commissione. Essi comunque continuano nella loro funzione fino alla nomina dei membri della nuova Commissione Edilizia Ambientale.

#### *Art. 44 - Incompatibilità*

Ferme restando le norme vigenti in materia di incompatibilità, e le norme deontologiche proprie di ciascun ordine professionale, non può far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente.

Quando la Commissione è chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve segnalare l'incompatibilità, astenendosi altresì dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale obbligo di astensione deve essere presa nota nel verbale.

#### *Art. 45 - Decadenza e revoca dei componenti*

Oltre che nei casi di cui al precedente art. 43, l'assenza ingiustificata da tre riunioni consecutive della Commissione e comunque per un numero di riunioni superiore a 2/3 delle riunioni convocate in ciascun anno comporta la decadenza d'ufficio del componente eletto e la sua sostituzione da parte del Consiglio Comunale.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.

Il Consiglio Comunale può in ogni caso procedere, motivatamente, alla revoca dei componenti eletti.

In tutti i casi vanno rispettate le modalità previste dal precedente art. 42.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato della Commissione.

#### *Art. 46 - Attribuzioni - ambito di valutazione*

La Commissione Edilizia Ambientale è organo consultivo del Comune in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali, ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.

Il parere della Commissione Edilizia Ambientale è obbligatorio per i seguenti interventi

- 1) progetti di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista agli articoli 146 e 147 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;
- 2) Piani Urbanistici Attuativi comprendenti immobili soggetti alla predetta tutela paesaggistica;
- 3) progetti ricadenti in aree di pregio ambientale, nei Siti di Importanza Comunitaria nelle Zone di Protezione Speciale, individuati dallo strumento urbanistico generale.:

Il responsabile del procedimento può, con specifica motivazione, richiedere il parere della Commissione in merito a procedimenti edilizi particolarmente complessi e/o significativi, sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche, sull'adeguatezza del progetto sotto il profilo estetico ed ambientale, nonché sulla qualità urbana ed architettonica dello stesso.

In ogni caso, i pareri della Commissione Edilizia non sono vincolanti per il Dirigente competente al rilascio dei provvedimenti definitivi.

*Art. 47 - Casi di esclusione del parere*  
(Abrogato)

*Art. 48 – Convocazione*  
(Abrogato)

*Art. 49 - Validità delle sedute*

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente o suo delegato e di almeno due dei tre membri eletti.

*Art. 50 – Funzionamento*

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente, previo avviso trasmesso mediante posta elettronica certificata o altro mezzo idoneo allo scopo, almeno cinque giorni prima, salvo in caso di motivata urgenza, per il quale la convocazione avviene almeno 24 ore prima.

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

La Commissione ha facoltà di convocare in audizione, su richiesta o qualora ne ravvisi comunque l'opportunità, i proponenti le iniziative all'esame della Commissione oppure i relativi progettisti. La Commissione può inoltre effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una più approfondita valutazione degli interventi per i quali è richiesto il parere

I pareri, in ogni caso motivati, espressi dalla Commissione possono essere solo: a) favorevole; b) favorevole con prescrizioni; c) sospensivo; d) negativo. La Commissione Edilizia Ambientale può prescrivere che vengano adottate quelle modifiche, anche di carattere estetico, che rendano il progetto più idoneo e coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con le caratteristiche della zona, con particolare riferimento ai prospetti, ai materiali ed ai colori di finitura.

Il Segretario redige il verbale, che viene sottoscritto da tutti i partecipanti alla seduta, compreso il segretario. Nel verbale, oltre al sunto del parere, possono essere espresse valutazioni e/o dichiarazioni di voto dei singoli membri

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima, pena la revoca.

## PARTE II - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### TITOLO 1 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI TECNICHE

#### Capo I - Parametri urbanistici ed edilizi

##### *Art. 51 - Indici urbanistici e metodi di misurazione*

###### a) Superficie coperta dei fabbricati

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda di pavimento di tutti i vari piani edificati fuori terra, compresi gli sporti del piano di copertura.

Dal computo vengono escluse le proiezioni dei portici, dei poggiali, anche se chiusi su più lati dai muri perimetrali in forma di loggia, delle scale esterne, delle pensiline, e degli sbalzi in genere, compreso lo sporto di copertura, fino ad un massimo di M 0,80. Verrà comunque computata la parte eccedente rispetto a detta misura.

Ai fini della determinazione del rapporto di copertura (Sc) e della percentuale d'area coperta deve essere computato il rapporto tra la superficie coperta così calcolata e la superficie fondiaria del lotto.

###### b) Densità di fabbricazione e cubatura

La determinazione della densità di fabbricazione viene effettuata tenendo conto del rapporto tra la cubatura della costruzione e la superficie assunta a base di calcolo.

La cubatura (V), espressa in MC, viene determinata moltiplicando tra loro i valori risultanti dall'applicazione dei criteri che informano il capoverso a), per quanto attiene all'identificazione della superficie coperta, e il capoverso c), per quanto attiene all'identificazione dell'altezza degli edifici. Viene esclusa dal computo la superficie coperta delle logge e dei portici aperti, fino ad un massimo di M 1,50 di profondità. Non concorrono altresì al computo della cubatura le rampe di accesso ai garages interrati, qualora rientranti rispetto al profilo definito dalle murature perimetrali del fabbricato. La superficie coperta degli androni d'ingresso condominiali, limitatamente al piano terreno, viene computata al 60%. La superficie assunta a base di calcolo varierà a seconda si tratti di densità di fabbricazione territoriale (It) o di densità di fabbricazione fondiaria (If). Nel primo caso infatti verrà fatto riferimento all'insieme lordo delle superfici poste a disposizione, mentre nel secondo caso verrà fatto riferimento alla superficie netta del lotto depurata di qualsiasi pertinenza e comunque della superficie destinata a standard pubblici. La cubatura totale ammissibile nelle diverse zone territoriali comprende anche la quota di volumetria, e conseguentemente di densità territoriale (Iconv), assoggettata a convenzionamento (Vconv) dal complesso delle norme del vigente PRG.

###### c) Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici (H) misura la distanza intercorrente tra la linea di terra (del terreno sistemato, il quale comunque non deve subire significative alterazioni rispetto allo stato naturale dei luoghi, ai sensi del successivo art. 61) e l'intradosso del solaio di copertura (nel caso di copertura piana), o comunque del soffitto del piano praticabile situato più in alto.

A tale fine si definiscono non praticabili i locali di sottotetto (indipendentemente dalla loro effettiva utilizzabilità e dai requisiti per la loro abitabilità previsti dalla

legge e dal presente regolamento) quando l'altezza media dell'intero sottotetto, anche se non accessibile, non supera M 1,70. Tali locali - per non essere considerati praticabili ai fini del presente comma - non possono superare l'altezza di M 0,10, calcolata in corrispondenza del muro esterno di perimetro, misurando la distanza intercorrente tra il prolungamento dell'intradosso della falda di copertura e il prolungamento dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Questi locali, pertanto, non concorrono al fine della determinazione del numero dei piani, del volume e dell'altezza del fabbricato.

La pendenza delle falde di copertura dovrà in ogni caso risultare di tipo tradizionale e rispettare le norme dell'art. 66 del presente regolamento.

I volumi tecnici (chiusura di scale d'accesso a coperture realizzate in forma di terrazza praticabile, torretta per macchinari d'impianti di ascensore e per argani di rinvio degli stessi, serbatoi d'acqua) non sono da conteggiarsi ai fini della determinazione dell'altezza massima degli edifici.

I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a CM 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i CM 30 e fino ad un massimo di ulteriori CM 25 per gli elementi perimetrali e di copertura e di CM 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Le disposizioni di cui al precedente comma valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Le disposizioni di cui ai precedenti due commi si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della legge regionale 30 luglio 1996, n. 21, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei commi precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.

Alle istanze per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni edilizie di coloro che intendono avvalersi della legge sopracitata deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

L'altezza interna dei locali dotati di travatura a vista si misura dalla quota di pavimento all'intradosso del solaio soprastante le travature stesse.

d) Altezza delle fronti

Misura l'altezza del fronte del fabbricato ( $H_f$ ), ed è definita dalla distanza intercorrente tra la linea di terra (del terreno sistemato, il quale comunque non deve subire significative alterazioni rispetto allo stato naturale dei luoghi, ai sensi del successivo art. 61) e la linea di gronda, definita dall'incrocio tra la muratura esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

e) Numero dei piani degli edifici

Il numero dei piani di un edificio ( $N_p$ ) è definito dai piani abitabili che si ergono fuori terra, compresi gli eventuali attici, arretrati rispetto al filo esterno delle murature perimetrali.

Nel computo del numero dei piani non è compreso l'eventuale seminterrato che fuoriesce dal suolo per una misura inferiore a M 1, misurati dalla linea di terra all'intradosso del solaio di copertura del locale seminterrato.

In ogni caso il piano a "mansarda" entrerà nel computo ai fini della determinazione del volume edificabile e dell'altezza del fabbricato secondo quanto disposto dal presente regolamento e delle norme vigenti in materia.

f) Distanza degli edifici dai confini

La distanza tra gli edifici ed i confini ( $D_c$ ) dell'area ad essi pertinente viene determinata con misurazione effettuata lungo la normale mandata dal confine al filo esterno della muratura di perimetro dell'edificio, o comunque dalla proiezione a terra degli elementi della costruzione considerati al fine del calcolo della superficie coperta. È ammessa la costruzione in aderenza ad eventuali costruzioni preesistenti su fondi finitimi.

g) Distanza tra gli edifici e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio

La distanza tra gli edifici e i corpi di fabbrica di uno stesso edificio ( $D_f$ ) viene determinata misurando l'intervallo che intercorre tra il filo esterno delle murature di perimetro dei singoli fabbricati, o comunque dalla proiezione a terra degli elementi delle costruzioni che si fronteggiano e che vengono considerati al fine del calcolo della superficie coperta.

Anche nel caso in cui il perimetro dell'edificio sia definito da corpi sporgenti chiusi (verande, bow-windows e simili), la distanza verrà misurata tra la proiezione a terra degli elementi che si fronteggiano

h) Distanza dalle strade

La distanza tra gli edifici e le strade ( $D_s$ ) viene determinata con misurazione effettuata lungo la normale mandata dal confine stradale (come definito dal Codice della Strada) alla proiezione a terra degli elementi costitutivi dell'edificio considerati per il calcolo della superficie coperta.

Nel caso in cui il perimetro dell'edificio segua un andamento definito da sporgenze e/o da rientranze, la misurazione di cui al comma precedente del presente punto h) verrà effettuata per ciascun elemento rettilineo di perimetro; essa dovrà risultare non inferiore ai minimi fissati per le singole zone.

i) Lotto minimo

Il lotto minimo è l'unità minima di intervento in cui può essere suddivisa la superficie fondiaria ( $L_o$ ).

l) Superficie edificabile

La superficie edificabile ( $S_e$ ) è la Zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle Aree di Trasformazione.

m) Superficie di pavimento

È la superficie interna (Su) utile dell'unità immobiliare, sviluppata su più livelli, anche interrati, al netto di muri, pilastri, tamponamenti, vani scale.

n) Superficie lorda di pavimento

È la superficie (Slp) lorda dell'unità immobiliare, sviluppata su più piani, anche interrati, al lordo di tutti gli elementi costruttivi (muri, pilastri, tamponamenti, vani scale, sporti, poggiosi, logge, porticati, ecc.).

o) Lunghezza delle fronti

È la lunghezza del corpo di fabbrica (Lu), misurata lungo il fronte stradale, o lungo gli spazi aperti al pubblico.

p) Verde privato

È la zona destinata a verde privato (Vp), di norma attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) all'interno delle Aree di Trasformazione.

q) Standard pubblico

È la zona da cedere interamente al Comune o da vincolare ad uso pubblico per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione (Pu).

## Capo II - Tipologie di intervento

### *Art. 52 - Uso del sottosuolo - costruzioni interrate*

L'uso del sottosuolo deve essere finalizzato a valorizzarne il dato di complementarietà con gli spazi di superficie.

Si definiscono interrate quelle costruzioni che rimangono al di sotto del livello del piano di campagna.

Tali interventi non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, a condizione che, in ogni caso, sia garantita la sicurezza del traffico, delle eventuali edificazioni adiacenti, nonché la stabilità dei terreni anche nelle proprietà confinanti.

Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo della densità di fabbricazione e della cubatura, se non emergono dal piano di campagna del terreno sistemato.

La realizzazione di intercapedini poste tra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, aventi funzioni di servizio, di illuminazione indiretta, di aerazione e protezione dall'umidità, nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita - per tipologia e forma - nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si aprono.

Nella realizzazione dei locali interrati si devono evitare infiltrazioni d'acqua o allagamenti, attuando tutti gli accorgimenti atti a scongiurare tali inconvenienti e i possibili conseguenti pericoli. A tale proposito le griglie di aerazione non possono aprirsi direttamente su marciapiedi, strade o luoghi di parcheggio; devono essere provviste di appositi muri perimetrali o di protezione sufficientemente alti da impedire la penetrazione di acque e altri materiali.

Devono essere rispettati i requisiti dell'art. 89 del presente regolamento.



#### Art. 53 - Servizi accessori - pertinenze - gazebi - pergolati

Tutte le pertinenze, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, depositi per attrezzature da giardino e - in genere - tutti i locali accessori, di norma, devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia per scelte materiche e cromatiche.

È fatta eccezione per i gazebi ed i pergolati, che, in quanto scoperti, non concorrono al computo della superficie coperta e conseguentemente della cubatura. Gli elementi costitutivi delle travature dovranno avere di norma andamento orizzontale. La realizzazione di tali pertinenze dovrà tuttavia rispettare le norme vigenti in materia di distanze prevista dal Codice Civile e dal Codice della strada.

Nel caso in cui l'immobile non abbia usufruito di analoga facoltà ai sensi dell'art. 28 del previgente strumento urbanistico generale, è consentita nelle zone di tipo B, C1, C2, D ed E4 che hanno esaurito la loro capacità edificatoria, la costruzione di locali accessori, in ampliamento di edifici ultimati alla data del 1.10.1983, con un massimo di MC 150 per fabbricato, da realizzarsi esclusivamente in aderenza al corpo di fabbrica principale.

Tali ampliamenti potranno essere realizzati per una sola volta, anche in aderenza a fabbricati di altra proprietà, oppure, qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri di zona, con distanze dai confini, dai fabbricati o corpi di fabbrica, inferiori a quelli previsti per la zona, purché nei limiti stabiliti dal Codice Civile, dal Codice della strada e - per quanto attiene la distanza da fabbricati - dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Minori distanze dalle strade sono ammesse nel caso in cui l'ampliamento non sopravanzi rispetto al fronte da cui ha origine il rispetto.

È consentito utilizzare la cubatura accessoria isolata (costituita da garages, magazzini, tettoie, ecc.) per ampliare gli edifici esistenti. In questo caso è consentita la ricostruzione, in aderenza al corpo di fabbrica principale, in modo da costituire una sola unità edilizia, ferma restando la possibilità di ulteriore ampliamento di MC 150 per servizi, ai sensi del terzo e quarto comma del presente articolo.

E' inoltre consentita, per ricovero attrezzi e come spazio accessorio, funzionale e pertinente al fabbricato principale, l'installazione di cassette prefabbricate in legno con copertura a due falde, in ragione di un modulo per ciascuna proprietà, da posizionale su aree scoperte/giardini pertinenziali aventi superficie complessiva non inferiore a mq. 200. Il manufatto dovrà essere realizzato a livello del suolo, direttamente sul terreno e su superficie pavimentata. Gli interventi dovranno di norma collocarsi sul retro del fabbricato principale, avendo cura che eventuali filtri arborei/arbustivi possano mitigare possibili impatti visivi determinati dal manufatto. Sono esclusi dagli interventi in questione gli ambiti territoriali classificati nel vigente PRG come Centro Storico.

Tali manufatti, la cui superficie interna non dovrà eccedere mq. 9.00 rispettando altresì l'altezza massima al colmo pari a m. 2.50, non concorrono al computo né alla superficie coperta né alla cubatura, e dovranno essere installati a una distanza minima dai confini pari a ml. 1.50, di ml. 3.00 dalle strade e potranno avere distacchi da fabbricati inferiori alla distanza prevista nella zona, purché nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile. Distanze dai confini inferiori a ml. 1.50, sono in ogni caso consentite solamente con assenso scritto della proprietà finitima interessata.

La presenza di cassette prefabbricate in legno non comporta il rispetto della distanza minima tra fabbricati ai sensi dell'art. 9 del D.I. n. 1444/1968, ovvero della distanza intercorrente tra gli interventi edilizi ammessi dallo strumento urbanistico nei lotti confinanti e tali manufatti, ed anche tra i predetti manufatti e quelli da installare nei fondi finitimi.

Per gli interventi previsti nel presente articolo, qualora ricadenti in ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico, monumentale o culturale ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, ovvero insistenti in fasce di rispetto, l'esecuzione è subordinata al preventivo ottenimento, a cura delle ditte interessate, delle autorizzazioni di legge previste e/o al rilascio dei necessari nulla-osta di competenza di enti territoriali, istituzioni, gestori di servizi a rete, società di trasporto pubblico e ogni altro organismo cui spetti la salvaguardia di immobili, oggetti ed infrastrutture territoriali.

#### *Art. 54 - Impianti tecnologici - volumi tecnici*

La costruzione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di manufatti di natura particolare e di modeste dimensioni, quali: cabine elettriche, cabine di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci, ecc. (considerati volumi tecnici ai sensi delle leggi e delle circolari in materia), andrà valutata caso per caso, nel rispetto delle norme del presente regolamento, in funzione di specifiche motivate necessità tecniche.

L'installazione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto visivo del manufatto.

Tali manufatti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere consentiti anche a distanze da strade e confini inferiori a quelle previste per la zona medesima.

Per le nuove edificazioni, nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, dovranno essere realizzate vasche a tenuta per la raccolta di acqua piovana, di capacità adeguata, in rapporto al numero di unità abitative e alla percentuale di superficie impermeabilizzata del lotto. La relazione tecnica del progettista dovrà attestare la congruità del dimensionamento, ovvero la assoluta impossibilità tecnica di realizzazione della vasca, nel caso di interventi di ristrutturazione o in contesti già urbanizzati.

#### *Art. 55 - Reti tecnologiche*

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterarne i caratteri ambientali.

Ciò vale anche per i vani tecnologici ed impiantistici (fuori o entro terra), le cabine elettriche e di trasformazione, le quali dovranno armonizzarsi con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

Le camerette di ispezione e ogni altro vano tecnico indispensabile per il corretto funzionamento degli impianti a rete devono inserirsi nel disegno generale delle superfici di pavimentazione.

Analogamente le tombinature, qualora ammissibili previo adeguata verifica idraulica, devono prevedere la contestuale sistemazione delle pavimentazioni, in modo coerente con i caratteri del sistema ambientale.

Le linee aeree e le pavimentazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

#### *Art. 56 - Antenne*

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna di tipo centralizzato.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in zona.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto del manufatto. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del D.M. 10.9.1998 sulle emissioni elettromagnetiche, la legge 22.2.2001, n. 36, le relative norme regionali in materia, i regolamenti Comunali in vigore ed i conseguenti piani di localizzazione.

#### *Art. 57 - Sottotetti*

Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici. La realizzazione ed il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei volumi di progetto o da ristrutturare.

È favorito in tutte le parti del territorio comunale, ai sensi di legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, fermi restando i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di M 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di M 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi M 1,80 per la relativa superficie utile;

- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Per gli edifici vincolati deve essere acquisito il prescritto nulla osta della Soprintendenza o degli enti preposti alla tutela.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo o di gronda nonché delle linee di

pendenza delle falde, nel rispetto dei criteri compositivi contenuti nel presente regolamento. Le aperture nelle falde non devono pregiudicare gli aspetti paesistici, monumentali ed ambientali tutelati dal vigente strumento urbanistico e sono regolate dal successivo art. 66.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457. Devono essere garantite le condizioni di abitabilità in relazione alla protezione dagli agenti atmosferici e dall'irraggiamento solare con una coibentazione adeguata del tetto.

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

#### *Art. 58 - Insegne*

I mezzi pubblicitari sono da considerare parte integrante del disegno della città e influiscono sul carattere dei luoghi.

Pertanto l'apposizione di insegne e di altri mezzi di pubblicità sugli edifici deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e degli eventuali gradi di protezione stabiliti dallo strumento urbanistico

È conseguentemente ammessa l'installazione di insegne e l'affissione di manifesti e, in genere, di cartelli e mezzi pubblicitari nel rispetto delle norme di tutela del sistema ambientale contenute nello strumento urbanistico vigente, e secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento.

Qualora non siano già state installate altre insegne su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, né cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo dal Codice della Strada.

In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicatrici, il dirigente competente, previo parere della C.E., potrà diffidare gli interessati a rimuovere il mezzo pubblicitario non autorizzato entro il termine di giorni 30, provvedendo successivamente, in caso di inadempienza, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge e fatta salva l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 103 del presente regolamento.

#### *Art. 59 - Tende*

Sono ammesse - su suolo pubblico o di uso pubblico - tende a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.

Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio di pertinenza.

Nel caso in cui le tende interessino aree di pubblico transito, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a M 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve rientrare di almeno CM 50 dal limite esterno del marciapiede verso strada.

Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.

In caso di violazione a quanto previsto dal presente articolo, il dirigente competente, previa diffida e sentito il parere della C.E., potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge e fatta salva l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 103 del presente regolamento.

#### *Art. 60 - Recinzioni*

Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale, tutelata dal P.R.G. vigente, e la continuità degli spazi aperti, dei con visuali, della aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.

L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di M1,50 per le zone residenziali di tipo B e C. È fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni. È ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza di M 1,80. La eventuale siepe realizzata in adiacenza non potrà superare l'altezza di M 2,00.

Nelle zone agricole e nelle zone periurbane di margine le recinzioni in rete metallica o in muratura con soprastante ringhiera saranno ammesse solamente come conterminazione degli edifici. In tal caso l'altezza non potrà superare M 1,50 o comunque quella delle recinzioni adiacenti.

Nelle restanti zone di campagna, di pianura e di collina, sarà invece possibile realizzare le recinzioni esclusivamente con fili di ferro su pali di legno, o con staccionata in legno che non ostruisca la visuale, o con siepi.

Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.

#### *Art. 61 - Sistemazioni agrarie - movimenti di terra*

Sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.

Sono permesse le sistemazioni agrarie collinari che comprendano movimenti di terra, con le modalità a seguire.

Le sistemazioni agrarie di collina, per superfici inferiori a 5000 MQ d'impianto arboreo, possono comportare solo lievissime alterazioni del profilo del terreno (fino a 20 CM).

Le sistemazioni agrarie di collina che comportino movimenti di terra, di maggiore entità e per superfici maggiori di 5000 MQ d'impianto arboreo anche se il

movimento terra può interessare una superficie inferiore, devono essere supportate dalla seguente documentazione:

- a. piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
- b. relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza;
- c. relazione geologica con documentata la capacità di sgrondo del terreno e degli eventuali drenaggi necessari ad evitare lo scorrimento profondo e superficiale delle acque che risulti dannoso per la stabilità del pendio.

Nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc.), in caso di movimenti di terra con sterri e riporti deve essere mantenuto in superficie lo strato attivo del terreno agrario, con le seguenti prescrizioni:

- con pendenze inferiori al 15% sono possibili tutte le sistemazioni (ritocchino, di traverso, girapoggio, ecc.) ad eccezione di gradoni e ciglioni;
- con pendenze tra il 15% e il 35%, sono possibili sistemazioni di traverso, a girapoggio e il ritocchino che permette una più agevole gestione meccanizzata dell'arboreto;
- con pendenze tra il 35% e 60% sono possibili solo sistemazioni a ciglioni raccordati o terrazze raccordate con 1 o 2 filari per banchina che deve avere larghezza inferiore a metri 1,60 a seconda della pendenza e della profondità del terreno agrario;
- oltre il 60% di pendenza è possibile solo la presenza del bosco e del pascolo.

Nel caso di sistemazioni a ritocchino la lunghezza dei filari non deve essere superiore a 50-80 metri, oltre tale dimensione il filare deve essere interrotto prevedendo l'inserimento di una capezzagna con rete idraulica captante che permetta il deflusso delle acque meteoriche a valle mediante adeguate reti scolanti (fognature, condotte, canalette, drenaggi); a valle le acque devono essere raccolte nei corsi d'acqua naturali o bacini naturali e/o artificiali.

Al fine di un inserimento armonico nell'ambito paesaggistico devono essere previsti elementi arborei (filari, gruppi di alberi, siepi, alberi isolati) di specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente (pruni, ciliegi, alberi da frutto e da fiore, olivi, gelsi, salici, specie forestali) che spezzino la "monotonia" di sistemazioni oltre i due ettari di superficie; tali elementi possono essere inseriti all'interno dell'arboreto o raccordarsi con le coltivazioni circostanti. In particolare:

- l'interfilare deve essere inerbito entro sei mesi dall'impianto dell'arboreto;
- le scarpate devono essere inerbite al momento della loro sistemazione;
- la copertura vegetale deve essere adatta al sostegno del terreno (specie a partenza rapida, a forte accrescimento, semina con sistemi di imbrigliamento, idrosemina) e al contenimento dell'erosione superficiale;
- i tutori devono essere preferibilmente in legno utilizzando possibilmente essenze locali come il castagno o la robinia o in cemento colorato.

## TITOLO 2 - REQUISITI EDILIZI

### Capo I - Decoro e ornato

#### *Art. 62 - Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni*

Le nuove costruzioni devono essere finalizzate a costituire una parte importante nel rinnovo e nella qualificazione dei caratteri della città di Conegliano e del suo sistema insediativo.

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno, per uso e tipologia dei materiali, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

La loro realizzazione deve essere improntata al rispetto delle regole e delle caratteristiche delle diverse parti o macrozone, così come descritte dal vigente strumento urbanistico, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, senza pregiudicare gli elementi sedimentati nella memoria urbana ed i principi storicamente consolidati.

Pur non essendo preclusa la facoltà di proporre soluzioni innovative e creative, i nuovi interventi devono essere pertanto rispettosi degli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Analogamente gli interventi di ristrutturazione e recupero dell'esistente dovranno essere indirizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche del sito.

A tal riguardo il dirigente competente, su parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente competente, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

In sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia il dirigente competente, come dispone il precedente art. 50, sentita la C.E., può prescrivere specifiche modalità esecutive, alla scala della tipologia insediativa ed edilizia, modifiche di piante e prospetti, al fine di adeguare il progetto alle disposizioni del presente regolamento in materia di decoro e di ornato.

### *Art. 63 - Disciplina del colore*

Con apposito Piano di settore, il Comune dovrà predisporre un Piano del colore, cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni e degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme di tutela del sistema ambientale ponendo particolare cura alle scelte cromatiche storicamente consolidate nelle zone di antica formazione.

In ogni caso, in via transitoria, tutte le scelte cromatiche dovranno tenere conto degli indirizzi e delle direttive contenuti nel vigente strumento urbanistico. Le coloriture dovranno risultare conformi alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

### *Art. 64 - Spazi liberi privati*

Gli spazi liberi privati devono rispettare il decoro urbano in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel precedente art. 62, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente arborato. È obbligatoria la mascheratura tramite la piantumazione di alberi ad alto fusto nei nuovi insediamenti produttivi.

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

A tal riguardo il dirigente competente, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il dirigente competente, su parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare danno sotto il profilo igienico-sanitario.

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

È ammesso il deposito di materiali a cielo libero nei soli ambiti di pertinenza delle attività produttive o commerciali.

### *Art. 65 - Sporgenze ed aggetti*

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda etc., aggettanti sul suolo pubblico o vincolato dall'uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a M 2,20 di altezza è vietato qualsiasi aggetto;
- b) fino a M 5 di altezza sono ammessi, se esiste marciapiede, per sporgenze non superiori a CM 50, e devono essere contenute entro 50 CM dal bordo dei marciapiede stesso;
- c) oltre i M 5 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:



1. per le tende a protezione di aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico valgono le norme del precedente art. 59;
2. per lanterne, lampade, fanali, insegne e simili: qualsiasi elemento da applicare agli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a M 5,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno. È consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, chioschi, etc. purché utilizzati a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi, fatte salve le norme specifiche di tutela del sistema ambientale.

#### *Art. 66 - Elementi costruttivi delle coperture*

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; l'installazione di pannelli solari o simili deve rientrare nella linea di falda.

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare i cornicioni devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.

Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.

Sono ammessi abbaini di ridotte dimensioni, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante, e - in genere - del rigore compositivo a cui deve essere improntato il disegno della copertura

Le altane sono ammissibili a condizione che siano compatibili con il disegno complessivo della copertura, e non ne alterino le caratteristiche originarie. L'accesso all'altana deve essere realizzato senza alcuna significativa alterazione della copertura esistente.

#### *Art. 67 - Portici*

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

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

Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma essere minore di M 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a M 2,70.

## Capo II - Requisiti tecnici generali delle costruzioni

### *Art. 68 - Resistenza meccanica e stabilità*

Le strutture e le partizioni delle costruzioni devono essere in grado di resistere all'azione dei carichi dovuti a sollecitazioni sismiche, nel rispetto delle norme in materia ed in particolare del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali. Non dovranno manifestarsi eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni membratura che come comportamento d'insieme della struttura e del complesso struttura-terreno di fondazione.

### *Art. 69 - Sicurezza in caso di incendio*

Nel complesso insediativo e nell'organismo edilizio devono essere previsti ed attuati accorgimenti tipologici e tecnologici tali da realizzare la compartimentazione fra le varie zone. In particolare le chiusure in adiacenza devono avere una adeguata resistenza al fuoco; si devono comunque realizzare elementi di separazione tali da limitare o impedire la propagazione di incendio fra edifici contigui; le partizioni interne devono avere una resistenza al fuoco assicurata per un numero adeguato di minuti.

Nei casi previsti delle normative vigenti, l'organismo edilizio deve essere dotato di impianto antincendio con pressione minima di rete adeguata.

Negli alloggi, quando prescritto dalle normative vigenti, deve essere prevista la presenza di una zona sicura con accesso all'esterno: ad esempio può trattarsi di un bagno con finestra accessibile da autoscala, racchiuso da partizioni con resistenza al fuoco assicurata per un numero adeguato di minuti.

La centrale termica deve essere ubicata in posizione tale da limitare i rischi di propagazione di possibili incendi. Il tutto con riferimento a esigenze di incolumità.

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

L'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato, al fine di ridurre al minimo le probabilità dalla trasformazione del movimento ordinato dell'evacuazione di emergenza nel movimento caotico e disastroso dell'evacuazione da panico. Il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza dovrà quindi essere progettato e realizzato in modo tale che siano rispettati:

- i tempi di evacuazione ammissibili;
- le idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita.

Il complesso edilizio insediativo deve essere realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi di soccorso.

### TITOLO 3 - REQUISITI IGIENICI ED AMBIENTALI

#### Capo I - Requisiti di comfort ambientale

##### *Art. 70 - Igiene del suolo*

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

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di liquame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente bonificato e risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di intervento trasformativi è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità risalga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Un terreno per essere dichiarato fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche nonché di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo. Le abitazioni presso rilievi o terrapieni anche se sostenuti da muri devono distare da essi almeno M 3,00 dal punto più vicino della scarpata ed essere dotate di mezzi idonei per l'allontanamento delle acque. La distanza delle porte e delle finestre dei locali di soggiorno non dovrà tuttavia essere minore di M. 5,00 dalla scarpata o dal muro.

È inoltre vietato costruire su terreni ritenuti come inedificabili da parte della strumentazione urbanistica di livello regionale e nelle norme vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di protezione dagli incendi.

È altresì vietata ogni edificazione interrata nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, riconosciute esondabili.

##### *Art. 71 - Protezione dall'umidità*

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

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

I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a 15 CM rispetto alla quota del terreno sistemato.

Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, se non nel caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo, fermo restano il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

#### *Art. 72 - Deflusso acque meteoriche*

Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate nelle condotte fognarie mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a M 2,00, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel regolamento comunale di fognatura.

#### *Art. 73 - Deflusso acque reflue*

Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili e assimilati, e degli insediamenti produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza del regolamento comunale del servizio di fognatura, che precisa le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.

Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.

Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone tipo Firenze.

Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici competenti.

Analogamente lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati e produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente Regolamento Comunale per il servizio di fognatura.

#### *Art. 74 - Raccolta rifiuti solidi*

Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione di piazzole riservate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani ed alle raccolte differenziate previste dalla legge e dagli appositi piani di settore.

Lo spazio di pertinenza dovrà essere perimetrato su tre lati, con formazione di quinta arborea o arbustiva sempreverde di adeguate dimensioni.

Tutte le piazzole per la raccolta dei rifiuti devono distare - ove possibile - almeno M 15 da abitazioni, negozi, uffici, scuole.

È sempre ammessa la realizzazione di spazi per il compostaggio, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento comunale, in materia di raccolta e conferimento di rifiuti.

#### *Art. 75 - Qualità dell'aria*

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio chiuso deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente, e

in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria, dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di tamponamento.

Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, e le condizioni di effettivo utilizzo e destinazione di uso di tali spazi.

La misurazione della qualità dell'aria, fermo restando il rispetto dei parametri di legge e dei requisiti dimensionali di cui al successivo art. 80, deve altresì essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, considerando le significative differenze fra le diverse zone del contesto urbano.

Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio. Le bocche dei camini devono risultare più alte rispetto a qualunque edificio compreso nel raggio di M 10,00.

Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.

#### *Art. 76 - Ventilazione*

L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare e definite dal successivo art. 81.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

In difetto di tale requisito devono applicarsi adeguati correttivi ai dimensionamenti effettuati.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso della ventilazione stessa ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata - oltre che in intercapedini - anche all'interno dei singoli ambienti.

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

#### *Art. 77 - Illuminazione*

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

In materia di inquinamento luminoso, ferme restando le disposizioni contenute negli appositi piani di settore, la progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione pubblica e privata deve essere adeguata alle disposizioni della L.R. n. 22/1997.

Al fine di garantire il rispetto di suddetti requisiti tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico che deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme specifiche in relazione a particolari destinazioni d'uso, in particolare alla L. n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

#### *Art. 78 - Comfort igrotermico*

Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche.

Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio. Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore. A tale riguardo lo spessore dei muri esterni non deve essere inferiore a CM 30 se costruiti in mattoni pieni in cotto, o CM 45 se costruiti in sassi o altra pietra naturale. La richiesta di impiego di materiali alternativi nella costruzione di muri esterni deve essere accompagnata da certificati di idoneità tecnica da cui risulti un confort igrotermico non inferiore a quello raggiungibile tramite l'utilizzo dei suddetti paramenti perimetrali.

Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

#### *Art. 79 - Comfort acustico*

In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.

L'intervento deve pertanto essere concepito e realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia (Legge n. 447/1995) e degli appositi piani di settore, in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di vivibilità, alle diverse ore del giorno.

A tale fine lo spessore, comprensivo di tutti i materiali di finitura (intonaci, rivestimenti, materiali isolati, pavimenti, ecc.), delle strutture tra unità immobiliari diverse non deve essere inferiore a CM 35 per quelle orizzontali e a CM 30 per quelle verticali. Si richiamano, ai fini del computo dei volumi, le disposizioni contenute nel precedente art. 51.

## Capo II - Requisiti spaziali

### *Art. 80 - Locali abitabili e locali accessori alla residenza*

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

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

### *Art. 81 - Requisiti dimensionali degli alloggi*

Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il loro numero, tipo e dimensione, siano rispondenti allo svolgimento delle attività previste.

In ogni abitazione di nuova realizzazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a MQ 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e MQ 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di MQ 9 se per una persona, e di MQ 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno MQ 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza purché abbiano una superficie, compresi i servizi, non inferiore a MQ 28 se per una persona e a MQ 42 se per due persone.

Sono consentite cucine in nicchia (angoli cottura) prive di finestre, se ampiamente aperte su locali di soggiorno/pranzo, aventi almeno una superficie di MQ 14, e la nicchia sia dotata oltre che di canna fumaria, di canna di aspirazione indipendente di almeno 200 CMQ di sezione libera. Nel caso di cucine in nicchia, l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno la parete ove sono installate le apparecchiature rivestite con materiale impermeabile e facilmente lavabile, per una altezza minima di M 2.

Per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento. Per ciascun locale non abitabile o accessorio deve essere assicurata, ove possibile, e fatto salvo il rispetto delle disposizioni ministeriali in materia, una ventilazione naturale tramite superficie finestrata apribile non inferiore a 1/20 della superficie di pavimento.

Ogni unità edilizia abitativa deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di tazza w.c., lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un ricambio minimo del locale di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 20 volumi/ora se in aspirazione forzata.

Tutti i servizi igienici debbono avere pavimenti e pareti, fino ad una altezza di M 2,00, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Per l'edilizia residenziale, è consentito:

- l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27/05/1975 n. 166;
- altezze nette degli ambienti abitabili delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a M 2,70 per i locali abitativi e M 2,40 per i vani accessori anche se interrati. Tuttavia l'altezza è riducibile a M 2,20 per i locali interrati o seminterrati a uso magazzino, deposito e garage. Sono fatte salve altresì le norme in materia di sottotetti (art. 57) e la minor altezza per i locali non praticabili o inaccessibili di cui all'art. 51.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle zone di degrado o relativi a fabbricati a cui è attribuito particolare grado di protezione dalle N.T.A. In tal caso è ammessa la conservazione delle altezze preesistenti, anche se inferiori a tali minimi, fatto salvo il parere preventivo favorevole del settore Igiene Pubblica dell'ASL, che dovrà tenere conto, ove possibile, della possibilità di garantire il rispetto dei parametri minimi di aerazione naturale.

#### *Art. 82 - Soppalchi*

All'interno di unità immobiliari è ammessa la realizzazione di soppalchi qualora non pregiudichino la qualità degli ambienti in cui si inseriscono.

Negli immobili con destinazione residenziale, l'altezza netta del sottopalco e dei locali soppalcati non può risultare inferiore a M 2,10. La superficie del soppalco non può superare altresì il 40 % del locale sottostante.

Per i negozi alti almeno M 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie sottostante del negozio; tali soppalchi devono essere disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed avere un'altezza minima di M 2,20.

I soppalchi nei luoghi di lavoro non sono considerati come piani distinti.



Sono ammessi soltanto:

1. se costruiti in ferro o in muratura;
2. se tali da garantire nella parte sottostante e sovrastante, la rispondenza delle caratteristiche previste per gli ambienti di lavoro di cui al vigente regolamento ed in particolare dell'art. 87.

I soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e le protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 83.

Sui soppalchi aperti al pubblico dovranno essere esposti, in punti ben visitabili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (espresso in KG/MQ), desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma del progettista abilitato.

La superficie finestrata apribile va calcolata sulla base della somma delle superfici di pavimento del soppalco e del locale sottostante.

### *Art.83 - Scale interne ed esterne - protezioni*

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a M 1,20 nel caso di nuove costruzioni e M 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di M 0,90.

Per le scale a chiocciola la pedata, misurata alla distanza di CM 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a CM 15.

L'alzata non deve essere superiore ai CM 20.

È fatto salvo in ogni caso il mantenimento di misure inferiori, qualora preesistenti.

Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucciolo.

Gli androni di ingresso al piano terreno dei condomini dovranno avere una superficie minima di MQ 5.

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

In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a M 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere l'altezza minima di M 1,00, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di CM 10 di diametro.

In conformità all'articolo 19 della legge n. 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- le scale ed i disimpegni siano dotati di un'idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino ad una altezza di M 4,00 dal piano di campagna e comunque non oltre il piano primo. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

#### *Art. 84 - Cortili*

La presenza di cortili, cavedi o patii all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno.

Si definisce cortile lo spazio delimitato da costruzioni lungo tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati, con esclusione dei fabbricati unifamiliari. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbigo e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

#### *Art. 85 - Cavedi e pozzi luce*

È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

La superficie della base del cavedio o pozzo luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro dello stesso.

Nella sezione orizzontale del cavedio si deve comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di M 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

#### *Art. 86 - Locali con specifiche destinazioni non residenziali*

I locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati:

C1): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:

- laboratori e locali adibiti ad attività lavorative;
- negozi, pubblici esercizi, refettori - palestre private;
- uffici di interesse pubblico (banche).

C2): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private di cui al precedente art. 81, quali:

- uffici e studi privati, ambulatori e camere di medicazione;
- sale di lettura;
- amere da letto per alberghi e similari;
- botteghe per attività artigianali di servizio quali parrucchieri, estetisti, ecc..

C3): locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:

- servizi igienici, docce e spogliatoi;

- ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi.

*Art. 87 - Caratteristiche dimensionali dei fabbricati e dei locali con destinazione non residenziale*

L'altezza minima interna dei locali di cui al precedente art. 86 è così stabilita:

- per i locali di tipo C1, altezza minima M 3,00;
- per i locali di tipo C2, altezza minima M 2,70;
- per i locali di tipo C3, altezza minima M 2,40.

Altezze diverse sono possibili, su conforme parere dell'A.S.L., per i locali già destinati ad attività lavorative e costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

La superficie minima dei locali non residenziali è così stabilita:

- a) per i locali di tipo C1 e C2 (salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa): MQ 9,00;
- b) per gli spogliatoi: MQ 1,20 per addetto con una superficie utile minima di MQ 6,00;
- c) per i servizi igienici: MQ 2,00;
- d) per le docce: MQ 1,00.

I locali di tipo C1 devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/20 della superficie del locale; quelli di tipo C2 pari ad almeno 1/8 e C3 pari ad almeno 1/30, così come i magazzini ed i depositi. Nei locali di tipo C1 e C2 almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete. Valgono comunque le disposizioni più restrittive contenute nelle circolari regionali in materia.

*Art. 88 - Caratteristiche dei servizi nei luoghi di lavoro*

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico.

I grandi magazzini ed i supermercati devono disporre inoltre di almeno un servizio igienico per i clienti; deve essere garantito almeno un servizio igienico ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

I servizi nei luoghi di lavoro devono essere tamponati a tutta altezza e dotati di:

- gabinetto con turca e acqua corrente;
- antigabinetto con lavandino e acqua potabile.

Tali servizi devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a M 2 di altezza, in materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno, della superficie di almeno MQ 0,40, o comunque assicurando un rapporto superficie apribile finestra/pavimento di 1/15. In alternativa è ammessa la ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno 3 minuti successivi all'uscita del servizio.

I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato. Ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) deve essere assicurato un lavandino; ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti deve essere assicurata almeno una doccia

*Art. 89 - Locali interrati e seminterrati non residenziali*

Si definiscono locali interrati quelli ove la differenza tra il piano orizzontale contenente l'intradosso del solaio di copertura del locale medesimo e il piano di campagna naturale circostante è inferiore a M 1,00.

Si definiscono locali seminterrati quelli ove la suddetta differenza è compresa tra M 1,00 e M 1,60.

Sono assimilati a quelli fuori terra tutti i restanti locali.

I locali interrati o seminterrati non possono essere destinati ad ambienti di lavoro di tipo C1 o C2, salvo che non sussistano le seguenti condizioni e vengano adeguatamente documentati i requisiti tecnici contenuti nel presente articolo.

Per i locali interrati :

- a) i muri perimetrali esterni, su almeno un lato lungo e un lato breve del locale, devono essere resi liberi dal terreno circostante tramite sbancamento, la cui larghezza sia maggiore della quota interna dei locali e la cui profondità sia almeno di CM 15 al di sotto del pavimento del locale stesso, in modo che vi possano sfociare i fori di aerazione del vespaio. È ammessa la possibilità di realizzare una scarpata con inclinazione non superiore a 45°; in tal caso la distanza minima tra muro perimetrale e inizio della scarpata deve essere di almeno M 1,50. I restanti muri perimetrali, a contatto con il terreno, devono essere protetti contro l'umidità;
- b) l'altezza minima interna netta deve rispettare quanto disposto dal precedente art. 87;
- c) l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta devono risultare rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie lorda di pavimento, ed essere uniformemente distribuita. Nel computo delle superfici di aeroilluminazione possono essere considerate le aperture su bocche di lupo per la superficie inferiore tra quella della finestra e quella della bocca di lupo corrispondente;
- d) l'attività lavorativa non deve comportare lavorazioni nocive e non deve esporre i lavoratori a temperature eccessive, nel rispetto delle norme in materia (D.P.R. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni);
- e) il pavimento deve essere separato dal suolo mediante un piano sottostante o mediante un vespaio ventilato di altezza non superiore a M 0,50, o tavellonato con intercapedine non inferiore a M 0,10; la linea di falda deve essere ad almeno M 2,00 dal pavimento;
- f) qualora il terreno circostante sia inclinato (almeno del 20%), e di tipo roccioso o compatto, lo sbancamento potrà essere a parete verticale, con larghezza di M 1,50, a condizione che i muri dei fabbricati prospicienti lo sbancamento siano doppi con intercapedine, e che sia previsto un efficace sistema di smaltimento delle acque piovane sul fondo dello sbancamento medesimo.

Per i locali seminterrati:

- a) i muri perimetrali esterni, su almeno un lato lungo e un lato breve del locale, devono essere separate dal terrapieno mediante una intercapedine ventilata tra fabbricato e sbancamento, di luce libera di almeno M 1,50, calcolati tra paramento esterno del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno, e profonda almeno CM 15 al di sotto del pavimento del seminterrato stesso. I

- muri perimetrali a contatto con il terreno devono essere protetti, mediante adatti materiali, contro l'umidità;
- b) l'altezza minima interna netta deve rispettare quanto disposto dal precedente art. 87;
  - c) l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta devono risultare rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie lorda di pavimento, ed essere uniformemente distribuita. Nel computo delle superfici di aeroilluminazione possono essere considerate le aperture su bocche di lupo per la superficie inferiore tra quella della finestra e quella della bocca di lupo corrispondente;
  - d) l'attività lavorativa non deve comportare lavorazioni nocive e non deve esporre i lavoratori a temperature eccessive, nel rispetto delle norme in materia (D.P.R. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni);
  - e) il pavimento deve essere separato dal suolo mediante un piano sottostante o mediante un vespaio ventilato di altezza non superiore a M 0,50, o tavellonato con intercapedine non inferiore a M 0,10; la linea di falda deve essere ad almeno M 2,00 dal pavimento;
  - f) qualora il terreno circostante sia inclinato (almeno del 20%), e di tipo roccioso o compatto, e per almeno la metà del perimetro i muri risultino assimilabili a quelli fuori terra, in alternativa all'intercapedine prescritta per i locali interrati, possono essere realizzati muri doppi con intercapedine, isolati verso l'esterno con materiale impermeabile.

#### *Art. 90 - Edifici e locali ad uso collettivo*

Fatte salve le norme nazionali e regionali vigenti in materia, negli edifici ad uso collettivo destinati a sale riunioni, palestre, locali di spettacolo, luoghi di culto, ecc.:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato un ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, non inferiore a 20 MC/ora per persona.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, comunità, convento:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di M 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di MC 15,00 per letto.

#### *Art. 91 - Impianti al servizio dell'agricoltura*

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi debbono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Eventuali vasche per la raccolta dei liquami zootecnici devono essere realizzate in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del Piano regionale di Risanamento delle Acque.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, essere munite di pozzetto per il colaticcio ove il terreno non sia perfettamente piano e devono essere poste a valle di pozzi e fontane. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- M 20,00 dalle strade e dai confini;
- M 30,00 dalle residenze.;
- M 200 da pozzi, sorgenti e acquedotti ad uso potabile pubblico;
- M 50 da qualsiasi corso d'acqua;
- M 150 dal limite demaniale del fiume Monticano.

Qualora suddette distanze non siano compatibili con la dimensione del fondo o per le esigenze dell'imprenditore agricolo, potrà essere permessa la costruzione della concimaia a distanza inferiore purché sia dimostrato che trattasi di concimaia in cemento armato, che, per le sue caratteristiche di costruzione e di gestione, offre garanzie dal punto di vista igienico, su conforme parere del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'A.S.L.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

### Capo III - Requisiti funzionali

#### *Art. 92 - Destinazioni d'uso e flessibilità distributiva*

I requisiti funzionali e la organizzazione della tipologia distributiva interna devono essere coerenti e compatibili con la destinazione d'uso di progetto.

Le partizioni interne devono essere improntate alla semplicità, alla funzionalità, alla qualità distributiva dell'ambiente abitativo, riducendo al minimo gli spazi non indispensabili, gli sguinci, gli spazi di risulta.

Il numero delle unità immobiliari previste in sede di intervento trasformativo deve essere compatibile con la qualità della tipologia distributiva adottata, la quale - nel rispetto degli standard minimi di comfort ambientale - deve essere comunque privilegiata.

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari le soluzioni distributive interne dovranno essere orientate alla massima flessibilità.

Dovrà essere consentita sia l'implementazione nel tempo delle dotazioni minime di servizi, sia l'eventuale utilizzo flessibile degli spazi, mediante modifica delle partizioni interne.

In relazione all'eventuale prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche (anche di tipo telematico) all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche di realizzare intercapedini verticali e orizzontali di adeguatadimensione.

### *Art. 93 - Accessibilità*

Nella progettazione di edifici pubblici o privati, che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nella progettazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale o residenziale o che siano destinati o destinabili ad usi misti e produttivi, allorché non debbano specificatamente assolvere esigenze operative che escludono, per ragioni tecniche o di sicurezza, l'inaccessibilità alle persone fisicamente impedite (e finché duri tale caratteristica), dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad evitare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità delle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte (pubbliche, private di uso pubblico o privato), dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

In ogni caso per le superfici di rampe effettivamente funzionali al superamento di barriere architettoniche, qualora le circostanze e lo stato dei luoghi dovessero determinare l'impossibilità di realizzare tali manufatti in area di proprietà imponendo pertanto l'occupazione di area pubblica, è facoltà del soggetto privato interessato proporre la cessione a titolo gratuito di tali manufatti al patrimonio disponibile del Comune, conservando in capo al privato proponente ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di mantenere il decoro e funzionalità di tali superfici. Detta facoltà alle stesse condizioni è altresì estesa alle rampe esistenti e già autorizzate, poste in opera a norma di legge per le finalità di cui al presente articolo.

Il dirigente competente può comunque prescrivere ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura, e specificatamente per i percorsi pedonali, per le rampe o mezzi di sollevamento meccanico, per le pavimentazioni antisdrucchiolo, per i dislivelli, per gli apparecchi essenziali (comandi elettrici, interruttori, campanelli di allarme, etc.).

### *Art. 94 - Spazi pubblici e di uso pubblico*

Gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitarne le condizioni di accessibilità, nel rispetto del Codice della Strada.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitarne possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive dovranno essere definiti per ogni contesto urbano, in ragione delle caratteristiche del sistema ambientale, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storica storicamente consolidata.

Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico e negli appositi piani di settore.

I progetti di sistemazione viaria contestualmente alla risagomatura della strada e alla sistemazione delle superfici stradali, dovranno prendere in considerazione la riqualificazione dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, e prevedere l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

L'uso del sottosuolo deve essere oggetto di apposito piano di settore, nel rispetto delle direttive ministeriali in materia.

#### *Art. 95 - Marciapiedi e passaggi pedonali*

Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il dirigente competente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

#### *Art. 96 - Piste ciclabili*

La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.

I tracciati ciclabili devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.

La dimensione ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari, del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

#### *Art. 97 - Accessi carrai - rampe*

Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme degli strumenti urbanistici di livello regionale e comunale.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno M



4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a M 3,00 se rettilinee e a M 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a M 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate in concerto dagli enti preposti. Può essere vietata la realizzazione di rampe che comportano un particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare nelle zone agricole, previo giudizio della C.E.

#### *Art. 98 - Percorsi mezzi pubblici*

I percorsi dei mezzi pubblici devono essere preferibilmente ricavati su apposite corsie preferenziali, essere convenientemente segnalati, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada.

#### *Art. 99 - Parcheggi*

Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree che non fanno parte del lotto, purché queste ultime siano asservite all'edificio con vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 18 della Legge n. 765/1967 come modificato dall'art. 2 della Legge 24.3.1989, n. 122..

Nel caso di alloggi con superficie utile superiore a MQ 42, deve essere comunque garantita la realizzazione di due posti auto della superficie minima di MQ 30 per ogni singola unità immobiliare: nel computo vanno comprese le aree di manovra limitatamente al 20% del totale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 compreso il recupero di sottotetti di cui al precedente art. 57 restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 MC di costruzione soggetta alla ristrutturazione, solo nel caso in cui si verifichi un aumento del numero delle unità immobiliari.

Nelle zone di tipo A, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione di una equivalente area per parcheggi di tipo interrato. Il corrispettivo della monetizzazione è aggiornato periodicamente, all'atto della determinazione dei contributi di concessione.

In sede di prima applicazione il corrispettivo della monetizzazione è determinato sulla base del costo di costruzione di parcheggi interrati, determinato in conformità alla Legge Regionale 9.9.1999, n.42.

Il parcheggio può essere realizzato in area coperta o scoperta.

La viabilità di accesso, i parcheggi ed i cortili dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque di falda e meteoriche; dovranno essere prese le precauzioni più idonee per evitare l'erosione dei terreni e dei versanti.

Le aree esterne sistemate a parcheggio devono essere convenientemente alberate, utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità e manutenibilità.

*Art. 99 bis – Parcheggi per edifici ad uso diverso da quello residenziale*

Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli in applicazione dell'art. 4 comma 1 ter del T.U. 380/01, come introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1 della L. 134/12.

Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche come previsto dall'art. 4 comma 1 quinquies del T.U. 380/01.

*Art. 100 - Spazi verdi*

Le aree e gli spazi verdi devono essere adeguatamente attrezzate ed arredate utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, nel rispetto delle norme contenute nel presente regolamento, e negli appositi piani di settore.

L'inserimento di alberature deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza, specie per quanto attiene l'irrigazione naturale dell'apparato radicale.

## PARTE III - NORME FINALI E TRANSITORIE

### TITOLO 1 DURATA DEL REGOLAMENTO

#### Capo I - Termini

##### *Art. 101 - Entrata in vigore*

Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché delle coeve Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., tutte le norme di natura edilizio urbanistica eventualmente contenute in altri regolamenti comunali precedentemente in vigore, dovranno ritenersi - per quanto in contrasto - implicitamente abrogate, salva diversa disposizione contenuta nel presente Regolamento.

### TITOLO 2 - DISPOSIZIONI FINALI

#### Capo I - Deroghe

##### *Art. 102 - Poteri di deroga*

È consentito al dirigente competente il rilascio di concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi

La deroga deve essere preceduta da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Non sono ammesse deroghe alle norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatto salvo nulla osta degli organi preposti.

Sono ammesse deroghe alle norme ed ai requisiti in materia igienico sanitaria solo nel caso di parere preventivo favorevole del Settore Igiene Pubblica.

Sono inderogabili altresì le distanze minime di M 10 per le costruzioni lungo i corsi d'acqua pubblici.

Nella zone A è inderogabile l'altezza massima consentita, mentre restano derogabili tutti gli altri parametri contenuti nelle Norme di Attuazione.

La deroga deve riguardare edifici pubblici e di interesse pubblico, e non comportare modifica delle destinazioni di zona.

Il dirigente può comunque autorizzare, in limitata deroga dalla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici per documentate esigenze di isolamento acustico e/termico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati, e da cui non discendano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

La legge n. 122/89, all'art. 9, consente altresì il rilascio di autorizzazioni in deroga, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai piani terreni di edifici esistenti, o nel sottosuolo.

Nel caso inoltre in cui venga richiesta la ricostruzione di edifici o di loro parti integralmente o parzialmente distrutte per cause di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del richiedente, la legge autorizza il rilascio di concessioni in deroga dalle previsioni degli strumenti urbanistici.

*Art. 103 - Sanzioni*

L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la sanzione relativa al fatto non sia disciplinata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di lire 100.000 ed un massimo di lire 1.000.000; la determinazione dell'importo avviene secondo i principi fissati dalla Legge 24/11/81, n. 689.

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITA'  
BIOECOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Il Sindaco:  
L'Assessore all'Urbanistica:  
Il Segretario Generale:  
Il progettista: Dirigente Area Servizi al Territorio

Ing. Alberto Maniero  
Dott. Alessio Casagrande  
Dott. Salvatore Minardo  
Dott. Urb. Giovanni Tel

## Premesse

Rispetto all'esigenza di indirizzare il settore edilizio-costruttivo verso il perseguimento di rilevanti obiettivi collettivi, come quelli del risparmio energetico e di una maggiore compatibilità ambientale, un ruolo fondamentale può essere ricoperto dall'attività di pianificazione e regolazione sviluppata dagli enti locali. I Piani regolatori comunali, assieme alle relative norme tecniche, i piani di attuazione e i regolamenti edilizi comunali, rappresentano infatti opportunità di governo del territorio e di disciplina delle caratteristiche quali-quantitative degli insediamenti attraverso cui le autorità locali indirizzano le scelte individuali degli operatori, al fine di renderle compatibili con le finalità di carattere pubblico.

In particolare, il Regolamento Edilizio, per la sua natura prescrittiva, si pone come strumento operativo capace di esprimere, nell'organizzazione interna della normativa urbanistica (sia generale che attuativa), i criteri, e quindi le procedure, per l'attuazione delle norme e per il perseguimento degli interessi generali, tra cui quelli legati alla sostenibilità.

Il Regolamento si configura come un fascicolo autonomo, ma tuttavia formante un unico compendio con il Regolamento Edilizio Comunale, intendendo definire una serie di indicazioni che consentano la progettazione e la realizzazione di costruzioni che abbiano caratteristiche di ecosostenibilità e biocompatibilità, allo scopo di diminuire il consumo di risorse (acqua, luce, gas) e di orientarsi verso quelle rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, e altri).

Il Comune di Conegliano, conformandosi alle indicazioni di cui alle Linee Guida in materia di edilizia sostenibile, edite dalla Regione Veneto in attuazione di quanto previsto nella legge regionale n. 4 del 9 marzo 2007 recante "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", ha deciso di dotarsi, anche in virtù di precisi orientamenti emersi in sede consiliare, di un primo strumento che detti delle raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia negli edifici, oltre a definire i contenuti che un progetto edilizio è tenuto a possedere per definirsi realizzato secondo i criteri dell'edilizia sostenibile. Questa iniziativa di carattere regolamentare si configura, peraltro, come una prima importante fase di adeguamento delle modalità di intervento ai principi innovativi della sostenibilità. Purtroppo rappresenta solo un avvio di riflessione in tal senso e pertanto, sulla scorta di precise indicazioni emerse recentemente in sede consiliare, dovrà demandarsi in tempi brevi, ad una apposita commissione tecnica, il compito di affinare ulteriormente le disposizioni di regolamento introducendo, ad esempio, criteri di efficienza energetica e formulando un dettagliato abaco progettuale e prestazionale di riferimento normato per i vari tipi di interventi edilizi.

In genere le iniziative edilizie dovranno basarsi su studi bioclimatici dello scenario di intervento, migliorando le qualità progettuali, così da sfruttare correttamente il soleggiamento per migliorare il comfort abitativo e ridurre la spesa energetica. La tesi è che una buona impostazione di base del progetto, tale da permettere la valorizzazione delle energie passive presenti nell'intorno, consenta interessanti ottimizzazioni, a fronte del solo approfondito studio iniziale.

Il presente Regolamento propone quindi una visione del progetto edilizio che parte dall'analisi delle potenzialità offerte dal territorio e dagli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia, per raggiungere la condizione di benessere psicofisico dei fruitori ed il rispetto dell'ambiente, attraverso la scelta consapevole di tecnologie, materiali e stili non alteranti.

Le norme definiscono quindi una qualità aggiuntiva del prodotto edilizio che il progetto deve possedere in riferimento alle caratteristiche di sostenibilità, rifacendosi alla regola dell'arte nella progettazione, nella realizzazione e nella verifica degli impianti tecnologici, siano essi edili, elettrici, termici o idraulici. Le norme di riferimento sono le disposizioni di settore valide in ambito nazionale, regionale o provinciale e la specifica normativa tecnica UNI, CEI, ISO.

I requisiti di qualità possono essere individuati in base ai seguenti criteri ed obiettivi:

1) benessere ambientale

Ha come obiettivo la salute dei fruitori dell'organismo edilizio, riducendo il rischio di esposizione a gas tossici, a particelle aeree o gas o radiazioni pericolosi, nonché la diminuzione dei fattori di inquinamento o tossicità dell'acqua e del suolo.

Il raggiungimento avviene attraverso: orientamento dell'edificio, utilizzo di materiali che non comportino emissioni nocive alla salute umana, controllo dell'illuminazione naturale, salvaguardia della salubrità dell'aria, controllo del clima acustico, protezione da campi elettromagnetici;

2) uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

Ha come obiettivo l'utilizzo delle interazioni tra edificio e fattori climatici per controllare le dinamiche tra le due entità con il minimo consumo energetico.

Il raggiungimento avviene attraverso: il controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo, l'uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale, protezione dai venti invernali, ventilazione naturale estiva, inerzia termica;

3) uso razionale delle risorse idriche

Ha come obiettivo la riduzione dei consumi di acqua potabile.

Il raggiungimento avviene attraverso: la progettazione di una serie di dispositivi tra loro compatibili quali ad esempio riduttori di pressione, erogatori differenziati per le cassette wc, etc., recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture (usi esterni: irrigazione aree verdi di pertinenza, lavaggio auto, lavaggio aree cortilizie, etc.; usi interni: alimentazione cassette wc e lavatrici, alimentazione idrica scantinati, etc.).

Si citano infine le disposizioni di legge assunte a riferimento per la stesura del documento:

- **Direttiva U.E. 2002/91** sul rendimento energetico nell'edilizia e i relativi decreti di recepimento.
- **Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192**, attuativo della direttiva appena sopra citata, che stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici con finalità che sono: lo sviluppo delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, la limitazione delle emissioni inquinanti e lo sviluppo

tecnologico. Il Decreto contiene i principi generali e le norme transitorie, in attesa che vengano emanati i decreti applicativi. Sia nelle sue disposizioni transitorie che in quelle definitive, il D.Lgs 192/2005 è efficace sino a quando le Regioni e le Province autonome non recepiranno direttamente la direttiva europea con proprie disposizioni di legge.

- **Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311**, che introduce alcune disposizioni integrative rispetto al D.Lgs 192/2005, prescrivendo indirizzi di maggiore rigore in tema di risparmio energetico.
- **Decreto 27 luglio 2005 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti**. Si ritiene utile evidenziare che, all'art. 2 "Obblighi dei Comuni", viene riportato quanto segue: "...al fine di favorire il risparmio energetico, i comuni, tenuto conto delle specifiche esigenze urbanistico-edilizie, uniformano i regolamenti edilizi di loro competenza alle prescrizioni di cui al presente decreto prevedendo soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili". Inoltre "...i comuni sono tenuti ad introdurre nei regolamenti edilizi locali disposizioni che (riconoscendo i vantaggi derivanti dall'uso efficiente dell'energia, dalla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e dal miglioramento della qualità del sistema costruttivo) incentivino economicamente la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti".
- **L.R.V. 9 marzo 2007, n. 4** "*Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile*" e **Dgr n. 2398 del 31 luglio 2007** "*Linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 9.3.2007, n. 4*".



## **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Il presente documento intende, promuovere e regolamentare interventi migliorativi con qualità prestazionali superiori sotto l'aspetto ambientale, tecnologico ed energetico e riguarda i seguenti interventi:

- la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
- le opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici e installazioni di nuovi impianti in edifici esistenti;
- la certificazione energetica degli edifici.

## **Art. 2 - Individuazione dei requisiti**

Per quanto concerne la bioedilizia si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione privilegi l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso sud, est e ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- certificazione sui requisiti dei principali materiali biocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti sud/sud est e sud/sud ovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- posizionamento di specie arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);

La casa progettata con i criteri della bio-edilizia dovrà:

1. tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, definizione e orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche - radon).
2. Essere permeabile alle energie naturali e non disturbare il campo magnetico naturale; dovranno essere impiegati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili:
  - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura con elevate caratteristiche di traspirazione e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento del rumore esterno;
  - strutture orizzontali portanti e solai, preferibilmente in legno con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbimento ed igroscopicità;

- strutture di copertura e tetti preferibilmente in legno opportunamente coibentate ventilate e traspiranti;
  - intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti;
  - materiali di coibentazione naturali privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti.
3. Essere correttamente orientata rispetto al sole: dovranno essere preferite ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest, e limitata la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio; gli interventi dovranno comunque tenere conto del contesto ambientale, architettonico e tipologico.
  4. Favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali.
  5. Avere impianti elettrici progettati affinché, per quanto possibile:
    - sia contenuta l'alterazione del campo elettromagnetico naturale;
    - si limitino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico, con speciale attenzione per i locali a permanenza prolungata.
  6. Avere impianti termici progettati per:
    - favorire nel tempo il risparmio energetico;
    - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno;
    - funzionare a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, dei moti convettivi che modificano la qualità dell'aria.
  7. Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo e preferibilmente anche per altri usi non pregiati.
  8. Ove possibile, disporre di giardino e specie arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti ed all'inquinamento acustico.
  9. Risultare integralmente accessibile al piano terra, dentro e fuori l'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

### **Art. 3 - Gli interventi obbligatori**

Le misure ivi contenute, sono da rispettare in aggiunta a quanto le disposizioni regionali e statali già stabiliscono.

1. Illuminazione spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.
2. Diritto al sole: nelle nuove costruzioni si dovrà tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte. Salvo documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud est, sud e sud ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie

e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud ovest, mentre a est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

3. Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.
4. Riduzione degli effetti del Radon: garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato. Sia garantita una costante comunicazione e ventilazione delle intercapedini collocate sotto il pavimento dei piani cantinati al fine di disperdere le eventuali concentrazioni del gas all'esterno, poiché un'efficace ventilazione dei vespai esistenti è indice, normalmente, di una buona garanzia di salubrità dei locali.
5. Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- a) per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- b) per gli edifici del terziario: installazione obbligatoria di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Per quanto riguarda i sistemi di illuminazione più efficienti: ad esempio, le lampade ad alta efficienza (alta frequenza) devono essere preferite rispetto a lampade incandescenti ed alogene, per la loro durata e per la loro efficienza (lumen/W).

6. Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18°C e 22°C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, ecc) agenti sui singoli elementi riscaldanti. Le valvole termostatiche sono sistemi di regolazione locale che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni.
7. Collettori solari per la produzione di acqua calda: installazione negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud est o sud ovest. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato (copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%).

Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici; nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano

stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

8. Contabilizzazione del calore individuale.
9. Consumo di acqua potabile: contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti; utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
10. Utilizzo vetri basso emissivi: nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di facciate.
11. Permeabilità dei suoli: evitare pavimentazioni impermeabili dove possibile, diminuendo la superficie territoriale permeabile del territorio, utilizzando materiali che consentano alle acque piovane di filtrare nel terreno. Al fine di evitare il dissesto delle pavimentazioni dovuto all'erosione delle acque meteoriche, tale requisito è consigliato per le pavimentazioni con pendenza inferiore all'8%.

#### **Art. 4 - Gli interventi facoltativi**

1. Serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.
2. Tetto verde piano o inclinato: miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
3. Pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette: condizioni di comfort elevate.
4. Superfici trasparenti: per le nuove realizzazioni orientamento entro un settore di  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico e applicazione di schermature.
5. Pannelli solari fotovoltaici: allacciati alla rete elettrica di distribuzione.
6. Predisposizione di un allacciamento per acqua calda, derivante dall'impianto termico dell'unità immobiliare per quegli elettrodomestici che nel loro ciclo di funzionamento impiegano acqua calda (ad esempio lavatrice e lavastoviglie).
7. Utilizzo di pavimentazioni cosiddette "fredde" e cioè ad elevata riflettanza quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo. Per evitare che l'irraggiamento solare durante il periodo estivo, faccia raggiungere temperature superficiali molto elevate sulle pavimentazioni interne ed esterne (in adiacenza alla casa) con la restituzione, di notte, del calore accumulato con aumento delle temperature interne dei locali. In alternativa, le pavimentazioni esterne possono essere protette, con schermature naturali e/o artificiali, dall'irraggiamento solare per almeno 1 m. di profondità durante il periodo di maggiore insolazione diurna (ore 12/16).
8. Schermature esterne: la condizione ottimale è quella con un ombreggiamento uguale o superiore al 70% nel periodo estivo (21 Luglio alle ore 11.00, 13.00, 15.00, 17.00 ora solare) ed inferiore al 30% nel periodo invernale (21 Dicembre alle ore 10.00, 12.00, 14.00 ora solare).

9. Dotazione negli impianti elettrici di cavi schermati per ridurre l'inquinamento elettromagnetico prodotto dall'impianto elettrico di casa (50 Hz) e applicazione di disgiuntori all'interno dei quadri elettrici.

#### **Art. 5 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

**Per gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso a costruire, dev'essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire la produzione di energia elettrica non inferiore ad un KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione di energetica minima è di 5 KW.**

**In ogni caso**, per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si suggerisce l'adozione delle seguenti tecnologie:

1. Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:
  - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
  - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas;
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas.
2. Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:
  - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
  - impianti di cogenerazione.
3. Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:
  - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
  - impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere.
4. Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:
  - pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua - docce;
  - pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
  - pannelli fotovoltaici.
5. Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:
  - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

## **Art. 6 - Contenimento dei consumi idrici**

*a) Accorgimenti per l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie:*

al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, previo trattamento.

L'iniziativa riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici nelle unità immobiliari di tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetti di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

*b) Accorgimenti per il riutilizzo delle acque meteoriche:*

1. al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, è indicato l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva);
2. gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale possono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni indicativamente non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi;
3. la cisterna sarà dotata di filtri per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla linea di smaltimento per l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti;
4. l'impianto idrico così formato non dovrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura - acqua non potabile - secondo la normativa vigente.

## **Art.7 - Impianti centralizzati di climatizzazione invernale ed estiva ad alto rendimento**

Sistemi free-cooling: obbligo di studio di prefattibilità sui possibili recuperi realizzabili durante il periodo di climatizzazione estivo a tutte le classi di edificio industriali, artigianali, della grande distribuzione e grandi uffici (con volumi superiori a 3000 mc).

Per "free-cooling" si intende lo sfruttamento di eventuali condizioni climatiche notturne più clementi durante il periodo estivo per raffrescare senza l'uso di condizionatori spazi non residenziali, di una certa estensione per abbattere i carichi frigoriferi, e dunque i consumi dedicati al condizionamento, durante la giornata, immettendo aria più fresca, prelevata dall'esterno.

L'obbligo di realizzazione di quanto sopra, decade nel caso di comprovata non fattibilità tecnico-economica della soluzione tecnologica, intendendo tuttavia conseguito l'obiettivo qualora almeno 1/3 della cubatura venga raffrescata mediante free-cooling. Il progetto deve prevedere un sistema di sensori che comandino

l'immissione di aria esterna più fresca verso l'interno, permettendo così di abbattere la richiesta di fresco durante la giornata successiva.

### **Art. 8 - Strumenti**

Sono recepite dal presente regolamento le direttive di carattere prestazionale e funzionale di cui alla L.R. n. 4 del 9 marzo 2007 "*Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile*" e successiva Dgr n. 2398 del 31 luglio 2007 avente ad oggetto "*Linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 9.3.2007, n. 4*".

W:\Segreteria\DOCUMENTI\Regolamenti\54 - Regolamento edilizio.doc