

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Delibera Giunta regionale del Veneto n° 368 del 16/02/01

---

## I N D I C E

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I°

##### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

- [ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL R.E.](#)
- [ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI R.E.](#)
- [ART. 3 - RESPONSABILITA' E REQUISITI DEI COMMITTENTI](#)

#### TITOLO II°

##### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

- [ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE](#)
- [ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE](#)
- [ART.5bis.-.OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'](#)
- [ART. 6 - OPERE NON SOGGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE](#)
- [ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE](#)
- [ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO](#)
- [ART. 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE, ECC](#)
- [ART. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI](#)
- [ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE](#)
- [ART. 12 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE](#)
- [ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE](#)
- [ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE DEL PROGETTO](#)
- [ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE](#)

#### TITOLO III°

##### **COMMISSIONE EDILIZIA**

- [ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA](#)
- [ART. 17 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA](#)

#### TITOLO IV

##### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

- [ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO](#)
- [ART. 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI](#)
- [ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO](#)
- [ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI](#)
- [ART. 22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE](#)
- [ART. 23 - OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE](#)

#### TITOLO V°

##### **USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

- [ART. 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA', ECC](#)
- [ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI](#)

### PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

#### TITOLO I°

##### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

- [ART. 26 - CORTILI E LASTRICI](#)
- [ART. 27 - CHIOSTRINE](#)
- [ART. 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE](#)
- [ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI](#)

#### TITOLO II°

## **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

[ART. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI](#)

[ART. 31 - DECORO DEGLI SPAZI](#)

[ART. 32 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE](#)

[ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI](#)

[ART. 34 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE ECC](#)

[ART. 35 - RECINZIONE DI AREE PRIVATE](#)

[ART. 36 – ALBERATURE](#)

[ART. 37 – COPERTURE](#)

[ART. 38 - SCALE ESTERNE](#)

[ART. 39 – MARCIAPIEDI](#)

[ART. 40 – PORTICI](#)

[ART. 41 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE](#)

### TITOLO III°

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

[ART. 42 - ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, ECC](#)

[ART. 43 - RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI, ECC](#)

[ART. 44 - INDICATORI STRADALI](#)

[ART. 45 - NUMERI CIVICI](#)

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

### TITOLO I°

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

[ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO](#)

[ART. 47 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'](#)

[ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO](#)

[ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO](#)

[ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI](#)

### TITOLO II°

#### **FOGNATURE**

[ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO](#)

[ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI](#)

[ART. 53 – ALLACCIAMENTI](#)

[ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI](#)

[ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE](#)

[ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI](#)

[ART. 57 – IMMONDIZIE](#)

### TITOLO III°

#### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI**

[ART. 58 - LOCALI ABITABILI](#)

[ART. 59 – CUCINE](#)

[ART. 60 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI](#)

[ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI](#)

[ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNI](#)

[ART. 63 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI](#)

[ART. 64 - MANSARDE E SOPPALCHI](#)

### TITOLO IV°

#### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

[ART. 65 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO](#)

[ART. 66 - BARRIERE ARCHITETTONICHE](#)

[ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, ECC](#)

[ART. 68 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE](#)

[ART. 69 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA](#)

## PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### TITOLO I°

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

[ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI](#)

[ART. 71 - MANUTENZIONE E RESTAURI](#)

[ART. 72 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI](#)

### TITOLO II°

#### **PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

[ART. 73 - LOCALI PER MATERIALI INFIAMMABILI](#)

[ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI](#)

[ART. 75 - PREVIO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO](#)

[ART. 76 - PARTICOLATI PREVENZIONI CAUTELATIVE](#)

### TITOLO III°

#### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

[ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI](#)

[ART. 78 - SCAVI E DEMOLIZIONI](#)

## PARTE QUINTA

#### **DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

[ART. 79 - INDICI PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE](#)

[ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE](#)

[ART. 81 - ELEMENTI CARATTERISTICI](#)

[ART. 82 - APPLICAZIONE INDICI DI EDIFICABILITA'](#)

## PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO I°

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

[ART. 83 - AUTORIZZAZIONI ANTERIORI AL PRESENTE R.E.](#)

[ART. 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA](#)

### TITOLO II°

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

[ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE R.E.](#)

[ART. 87 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA](#)

[ART. 88 - POTERI DI DEROGA](#)

[ART. 89 - SANZIONI](#)

## **PARTE PRIMA**

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO 1°

#### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

#### **ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

#### **ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente

Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1) URBANISTICA
- 2) REGIME DEI SUOLI
- 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
- 7) CEMENTI ARMATI
- 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
- 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO
- 10) CAVE E MINIERE
- 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI
- 12) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE, E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- 13) IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA
- 14) ASCENSORI E MONTACARICHI
- 15) CIRCOLAZIONE STRADALE
- 16) INQUINAMENTI
- 17) PREVENZIONE INCENDI
- 18) FINANZA LOCALE
- 19) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- 20) I.N.V.I.M.
- 21) IMPOSTA DI BOLLO
- 22) AUTENTICAZIONE COPIE
- 23) EQUO CANONE
- 24) RISPARMIO ENERGETICO
- 25) VINCOLI MILITARI
- 26) CAMPEGGI

**ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità il ~~Sindaco~~ *il Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà ed operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato, oppure esercitino al di fuori dei limiti professionali fissati dalla vigente legislazione.

**TITOLO 2°**

**AURORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE**

**ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta all'\_\_\_\_\_sindaco

*Aministracione Comunale, di apposita concessione.*  
E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di restauro con cambiamenti di destinazione d'uso;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni con opere edilizie;
- f) variazioni del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.se comportano anche opere edilizie;
- g) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- h) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributore di carburante;
- i) costruzioni e modificazioni di edicole funearie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- l) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, colori e dimensioni degli edifici, classificati con gradi da 1) a 4);
- m) opere di urbanizzazione;
- n) impianti sportivi all'aperto di tipo privato con creazioni di volumi, messa dimora e abbattimento di alberi d'alto fusto, catalogati, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- o) apertura e coltivazione di cave;
- p) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- q) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- r) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto m);
- s) costruzione di locali nel sottosuolo;
- t) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.); u) depositi dei prodotti di scarico dei processi di avorazione;
- ~~u) depositi dei prodotti di scarico dei processi di avorazione;~~
- ~~v) costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio (locali boxes, tettoie, ee.);~~
- z) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili;

~~aa) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc.;~~

~~ab) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;~~

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorchè in corso d'opera.

Per gli immobili di proprietà dello stato, delle regioni, delle province, dei comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

*Ai sensi della L.S. 152/99 il rilascio della Concessione Edilizia costituisce autorizzazione allo scarico se il recapito non è in Fognatura.*

*Nel qual caso vale quanto disposto dalla L.R. n. 32/96 e pertanto potrà essere richiesto un apposito parere preventivo all'ARPAV sul sistema di smaltimento adottato.*

## **ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono assoggettati ad autorizzazione del ~~sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* ad eseguire gli interventi di *Restauro e Risanamento conservativo in presenza dei vincoli in materia di beni architettonici e monumentali.*

*Sono inoltre soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:*

- a) depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;*
- b) costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio (locali boxes, tettoie, ec.);*
- c) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc.;*
- d) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;*
- e) gli interventi di completamento di lavori già concessionati o autorizzati;*
- f) apertura di passi carrai e pedonali;*
- g) pavimentazioni e lastricati*

*Per gli interventi per i quali è prevista la Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 5 bis e fermo restando le autorizzazioni previste dalle disposizioni di legge statali e regionali, gli interessati possono alternativamente presentare istanza di Autorizzazione edilizia. ~~manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) art. 31 legge 457 del 15.8.78 e quelli contemplati agli art. 7 - 8 della legge 25 marzo 1982 n° 94.~~*

*Per le modalità dei rilasci e per le eventuali modifiche all'elenco delle opere da assoggettare a semplice autorizzazione si farà sempre riferimento alla legislazione statale e Regionale.*

### **ART. 5 bis OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

*-Fermo quanto disposto dal precedente art. 5 e salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, in immobili vincolati ai sensi della legge 1° Giugno 1939 n. 1089 gli interessati possono avviare, mediante ricorso alla denuncia di inizio attività corredata da relativa autorizzazione dell'organo preposto alla tutela, gli interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia .*

*-In immobili vincolati ai sensi della legge 29 Giugno 1939 n. 1497, salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, gli interessati possono avviare mediante ricorso alla denuncia di inizio attività, dopo venti giornidalla presentazione della stessa, i seguenti interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici:*

- a) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
- b) Opere interne.*

*Gli interventi edilizi finalizzati all'attività agro-silvo pastorale non devono comportare alterazione permanente dello stato dei luoghi.*

*-Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio attività, le autorizzazioni previste dalle leggi n. 431/85, n. 183/89 e n. 394/91, gli interessati possono avviare, dopo venti giorni dall'apresentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per :*

- a) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;*
- c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
- d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- e) Opere inerenti di singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;*

- f) Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;*
- g) Varianti minori a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia,*
- h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato. La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela e non sia espressamente esclusa dal presente regolamento. Ove gli immobili interessati siano assoggettati univocamente alle disposizioni di cui alla legge 29 Giugno 1939 n. 1497, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal dirigente comunale preposto, sentita la Commissione Edilizia Integrata. Restano validi tutti gli altri adempimenti previsti dalla legge di istituzione della D.I.A. (L.S. 23.12.96 n. 662).*

#### **ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo e al normale uso.

Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione e di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni; I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione degli intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre. Qualora gli interventi si riferiscano ad immobili compresi in Centri Storici o vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089, 29/6/1939 n° 1497, (29/11/1971 n° 1097) è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;

- c) la costruzione di baracche da cantiere in dipendenza a lavori regolamentari autorizzati;
  - d) le protezioni stagionali;
  - e) mostre campionarie provvisorie all'aperto;
  - f) collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;
  - g) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- Per tutte le opere di cui al presente verrà data semplice comunicazione all'autorità comunale.

#### **ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

Per le opere da eseguire dal Comune va seguito l'iter previsto dalla L.S. 109/94 e 415/98 va comunque sentito il parere ~~della Commissione Edilizia e del medico delegato di base dell'U.S.S.L. del Settore Igiene Pubblica della A.S.L. competente, se necessario.~~

#### **ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio Statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato,

d' intesa con la regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti in materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976, n° 898 per le servitù militari. *Resta comunque impregiudicato che se le opere sono dichiarate di interesse pubblico, l'approvazione del progetto costituisce anche variante allo strumento urbanistico e segue la procedura prevista dalla L.S. n. 1/78.*

#### **ART. 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

~~Il Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

~~La documentazione tecnica non è richiesta per le domande di concessione relative alle opere di cui ai punti aa) e ab) dell'art. 4, ritenendosi sufficiente una relazione descrittiva dei lavori.~~

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 19.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica.

Il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente, si richiama in particolare il disposto della legge 2.2.1974 n° 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 42.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente, e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio



preliminare, sia urbanistico, sia compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui s'intersecano e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

#### **ART. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere, altresì, per le opere previste all'art. 4, ~~eccettuati i punti g), l), ab)~~, l'indicazione della disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

I progetti devono inoltre contenere:

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

a) Relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9), e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;

b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto.

c) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) profili stato di fatto e progetto, scala 1:500 e/o 1:200 dei fronti principali e delle sezioni;

e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;

f) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);

g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;

h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;

i) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;

l) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrisponde ai sensi del successivo articolo 79, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area

destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

n) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per gli aventi titolo;

o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo;

p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;

q) indicazione:

- delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;

- della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza;

- dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq. ecc.);

- della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in Kcal/mc) ove per volume abitabile s'intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;

- del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;

- degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettono l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);

r) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, marittimi;

s) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;

t) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari (in relazione punto a);

u) eventuale nulla-osta per le licenze in deroga (art.3 legge 1357 del 21/12/55);

v) autorizzazione delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), l), possono essere rappresentati in scala 1:200.

**B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri:**

- le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici classificati con grado di protezione:

**C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:**

a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) l'indicazione dei materiali impiegati.

**D - Per le demolizioni di edifici:**

a) piante ed almeno una sezione, quotate in scala non

inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato,  
con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle  
parti da demolire;  
b) adeguata documentazione fotografica di tutti i  
prospetti;

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), z),  
dell'art.4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotate, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e colori.

F - Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui all'articolo precedente art. 9;
- b) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico  
Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle  
aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade,  
dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto d);

f) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con  
l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa  
segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree  
edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di  
urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas,  
pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le  
relative cabine di trasformazione, ecc.);

- g) profili e sezioni di progetto in scala 1:500 e/o 1:200;
- h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con  
l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle  
cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- i) progetto, in scala 1:100 delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle  
alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- l) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- m) assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del  
progetto;
- n) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
- o) norme di attuazione;
- p) bozza di convenzione (se necessaria).

G - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e  
l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al  
pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione  
di manufatti stradali:

- a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione  
di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati,  
delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- H - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) elaborati necessari tra quelli elencati all'art. 10 B;
- b) relazione descrittiva dei lavori;
- c) documentazione fotografica.

I - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;
- c) elaborati lettera s) art. 10 A.

L - Per le opere previste al punto u) dell'art. 4:

- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

M - Per le mostre e i depositi all'aperto:

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

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto v) dell'art 4:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;

O - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile. E' facoltà del ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta denuncia. In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti. L'interruzione del termine è consentita una sola volta. Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

## **ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

La concessione è data dal ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del ~~Sindaco~~, ~~o dell'Assessore a tale compito delegato~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10 sono notificati al Richiedente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'Albo pretorio per i quindici giorni successivi alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi de legge ed in particolare del contributo commisurato

all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente.

Nell'atto di concessione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stesa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata. ~~A motivazione vanno fra l'altro indicate l edistanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessanti licenze viciniori.~~

~~Nel parere della Commissione Edilizia e nella~~ Nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (3° comma dell'art. 16 della legge 5/8/1978 n° 457) e del 1° comma dell'art. 72 ( 1° comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato *se ricorre il caso.*

#### **ART. 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione consiliare ed il rilascio dei nulla osta da parte degli Enti competenti;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa, *ed il versamento degli oneri previsti, nonché delle relative polizze fideiussorie a garanzia.*

#### **ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal ~~Sindaco o dell'assessore a tale compito delegato~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere dev'essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00 \* 1,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.
- f) il calcolatore dei cementi armati
- g) il coordinatore ai sensi della L.S. 494/96

#### **ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla ~~notifica al richiedente~~ *rilascio della concessione edilizia*; il termine di ultimazione, entro il quale per l'opera dev'essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzarsi o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

### TITOLO 3°

#### COMMISSIONE EDILIZIA

##### ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art.4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie e tecniche e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento alla concessione ed in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento.

*La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere. La commissione Edilizia, come integrata all'art. 17 esprime il proprio parere in merito ad interventi edilizi ricadenti in aree soggette alla legge 29 Giugno 1939 n. 1497 e 8 Agosto 1985 n.431.*

##### ART. 17 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è composta di 4 2 membri di diritto e 5 +2 membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;
- un rappresentante del Comando Provinciale VV.FF.;
- dal medico delegato di base dell'U.S.S.L.;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale; con voto limitato ad uno: tre scelti fra le seguenti categorie professionali:

- un ingegnere, un architetto, un geometra, scelti ciascuno fra terne di nomi designate dai rispettivi ordini o collegi professionali;
- due esperti in materia urbanistica ed edilizia;

*E' in ogni caso garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza consiliare, ai sensi dell'art. 115 della L.R. 61/85.*

*Due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, convocati limitatamente per i casi previsti dalla L.R. 31.10.94 n.63. Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno sulla base di curriculum e competenze documentate tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie letterarie e artistica-monumentale.*

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali, il Segretario Comunale o un altro funzionario comunale suo delegato, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica 3 5 anni e sono rieleggibili, compatibilmente con le disposizioni per le varie categorie. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

~~Il voto espresso dal medico delegato USSL non equivale al nulla osta di cui all'art. 220 T.U. luglio 1934, n° 1265.~~

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo II del titolo III del Reg. 12 febbraio 1911 n° 297 e nel TULCP 383/1934 in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E., obbligatori, non sono vincolati per il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*: ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dar congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. Verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

## TITIOLO 4°

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione (e della autorizzazione) prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

#### **ART. 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di ~~notificazione~~ *ritiro* della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, per l'inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 13.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi e i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.

#### **ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al ~~Sindaco~~ Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### **ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ed edificate.

Per tale vigilanza il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* si vale di agenti da lui delegati.

In particolare il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

#### **ART. 22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**



La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il ~~Sindaco~~ Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo dovrà sentire la Commissione Edilizia.

#### **ART. 23 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'**

Per le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5 e 5 bis eseguite senza concessione o autorizzazione, o D.I.A. in difformità delle stesse, il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica.

### TITOLO 5°

#### **USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

#### **ART. 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'-USABILITA'**

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, 5 e 5 bis, ~~tranne i punti g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), u), aa), ae)~~ *casì in cui ciò non sia necessario*, il Titolare della concessione deve chiedere al ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali abitabili di cui al successivo articolo 58 o di agibilità-usabilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda ~~(se richiesti dalle norme vigenti):~~

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto da almeno 10 anni all'albo professionale degli architetti o degli ingegneri, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore Lavori; nel caso che il proprietario si alo stesso assuntore dei lavori, il tecnico verrà nominato su terne da richiedere agli Ordini citati;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione ~~nella ddell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate~~ *documentazione di cui al punto q), articolo 10 del presente Regolamento; delle opere edilizie*
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degle organi competenti, interpellati dal ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo;

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento e *va sottoscritto dal concessionario e dall'impresa esecutrice dei lavori.*

~~Il Sindaco previa ispezione del medico delegato di base dell'U.S.S.L. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.~~

~~Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.~~

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 13.

e) Attestazione di avvenuta iscrizione dell'immobile e di sua variazione all'U.T.E. con planimetrie N.C.E.U.

f) Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico L.S. 10/91

g) Dichiarazione di conformità degli impianti o collaudo degli impianti tecnologici ( elettrico-termosanitario ) L.S.46/90

h) Dichiarazione del DD.LL. con la quale si attesta il rispetto della L.S. n. 13/89 e D.M.

236/89

i) Autorizzazione allo scarico in fognatura

l) Dichiarazione del DD.LL ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del DPR n. 425/94 nel quale si dichiara la avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Il rilascio del certificato di abitabilità si intende attestato se trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda sia maturato il silenzio da parte dell'Amministrazione comunale e siano state disposte tutte le attestazioni e gli adempimenti previsti da parte del richiedente.

Nel caso di domanda di Agibilità l'Ufficio tecnico per il rilascio della certificazione relativa può richiedere con spese a carico del richiedente, il sopralluogo e relativo parere da parte del settore igiene della ALS che ha espresso il parere preventivo, può eventualmente richiedere anche il parere dell'ARPAV se trattasi di particolare attività. Per quanto non previsto dal presente articolo vale quanto riportato nell'articolo 4 del DPR 425/94.

## **ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO**

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 65 e per gli edifici di cui al successivo articolo 67, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, ~~il Sindaco~~ l'Autorità Sanitaria Locale, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 224 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 24.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

#### **TITOLO 1°**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

### **ART. 26 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

I cortili ed i lastrici solari 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.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggianti, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi poggianti non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 27.

### **ART. 27 - CHIOSTRINE**

La superficie non dev'essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro

della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve 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, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbliigo.

#### **ART. 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso e armonicamente inseriti.

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a m. 2,50 in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le eventuali linee di in sviluppo previsti nelle tavole di P.R.G..

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori (anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini), purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

#### **ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, all'interno di ogni ~~nuovo~~ *edificio nuova costruzione (sono escluse le ristrutturazioni e cambi d'uso)* devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, odrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono, in ogni caso, disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

### **TITOLO 2°**

## **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

#### **ART. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentita la 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, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edificio visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del ~~Sindaco~~ del *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **ART. 31 - DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati,

A tale riguardo il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentita al Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale o nelle zone in cui ricade l'attività interessata. Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

### **ART. 32 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,60.

Nei casi previsti dal P.R.G. (allineamenti, porticati, pensiline, ecc.) possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1,60.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale,

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

### **ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

### **ART. 34 - COMIGNOLI, ANTENNE,, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti archettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. *Ai sensi del DPR n. 203 del 24.5.88 i proprietari di camini che immettono fumi nell'atmosfera se rientrano nella fattispecie prevista dal medesimo devono chiedere l'apposita autorizzazione al Presidente della Provincia.*

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

### **ART. 35 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze; ~~il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni;~~ può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali o orizzontali e modalità di costruzione con h. max. 1,50, per le nuove costruzioni;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali; è consentita anche un'altezza superiore.
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima da filo strada (com.li e vic.li) di ml. 1,00. Distanze superiori saranno stabilite caso per caso dall'U.T.C.

### **ART. 36 - ALBERATURE**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

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

### **ART. 37 - COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

### **ART. 38 - SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne solo fino ad una altezza massima di ml.3,50 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limite di altezza, per comprovati motivi di utilità.

Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

### **ART. 39 - MARCIAPIEDI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i

marciapiedi.

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

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa dev'essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

#### **ART. 40 - 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.

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

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario. Il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici non può essere minore di m. 2,00 lordi, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,80; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o diverse prescrizioni di P.R.G..

#### **ART. 41 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE**

In zone di rilevante interesse paesaggistico, il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentita la C.E. può chiedere l'adeguamento a morfologie tradizionali o locali. Tal enorme è estendibile a tutte le aree limitrofe ad edifici classificati, alle aree prospicenti corsi d'acqua, alle aree interessate da piantumazioni particolari.

### **TITOLO 3°**

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **ART. 42 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli 4), 5) e 5 bis, 6), ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorchè non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorchè non vincolate;

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, non è ammessa

l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica.

#### **ART. 43 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

#### **ART. 44 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata l'afacoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissione e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **ART. 45 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 24, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

### **PARTE TERZA**

#### **NORME IGIENICO-SANITARIE**

##### **TITOLO 1°**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

#### **ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

#### **ART. 47 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna

impegnabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 15, rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato; in questo ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotto a cm. 10.

#### **ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO**

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici. (L.S. 10/91)

#### **ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio (L.S. 447/95 e L.R. 21/99 ).

#### **ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

Il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo ~~all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. Settore igiene Pubblica e al Prefetto l'ARPAV~~, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'articolo 217 T.U.L.S.

### TITOLO 2°

#### **FOGNATURE**

#### **ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, scoline, ecc.) e nei bacini ( laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'articolo 227 T.U.L.S. e della legge 10.5.1976 n° 319 e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata sufficiente alla diluizione.

#### **ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

Il Sindaco - indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione Provinciale - ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alle prescrizioni dei vigenti Piani Comunali e Comprensoriali.



### **ART. 53 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

### **ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI**

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Il Sindaco o il Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali. Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzatore dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

### **ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE**

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali.

### **ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

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

Ogni bocchetta di scarico dev'essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, dev'essere costruita con tubazione in ghisa o acciaio, per un'altezza non inferiore a m. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

Sono consentiti doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

### **ART. 57 - IMMONDIZIE**

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

## **TITOLO 3°**

### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **ART. 58 - LOCALI ABITABILI**

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

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

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e

successive modificazioni.

#### **ART. 59 - CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti dell'art. precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la copertura, uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### **ART. 60 - LOCALI PER ISERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico non comunicandirettamente con locali abitabili che deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni e, dei fumi in cui abbia illuminazione diretta dall'esterno, la superficie di tale apertura non dev'essere inferiore a mq. 0,70.

#### **ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

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 un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art.49.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, dev'essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

#### **ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

#### **ART. 63 - LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del 1° e del 2° comma del precedente articolo 47.

#### **ART. 64 - MANSARDE E SOPPALCHI**

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media di m. 2,40.

I locali abitabili ricavati i soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di m. 2,20.

### TITOLO 4°

#### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

#### **ART. 65 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificatenei limiti delle seguenti prescrizioni:

- 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 il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

## **ART. 66 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le presenti indicazioni devono essere adottate in sintonia con le vigenti leggi: D.P.R. n° 384 del 1978 e D.M. 236/89 e L.S. 13/89.

## **ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi: devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli pogliatoi, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

## **ART. 68 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 58 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla o ricovero di animali, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

## **ART. 69 - 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 elevino 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 rastrellerie e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, le concimaie, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni singole.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli 55 e 56.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale e cioè in grado di gestire oltre i 40 q.li di peso vivo per ettaro, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a m. 100 dalle singole case di abitazione esistenti ed a m. 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti urbanistici. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti, a carattere industriale, avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a m. 150.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al secondo comma.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal

scopo predisposte nello strumento urbanistico generale.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3,50, potranno essere installate senza l'obbligo di concessione edilizia e con semplice autorizzazione.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinata alla costituzione di un vincolo chiuso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

## **PARTE QUARTA**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **TITOLO 1°**

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

##### **ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

##### **ART. 71 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

##### **ART. 72 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **TITOLO 2°**

#### **PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO**

##### **ART. 73 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. ( L.S. 818/84) Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

##### **ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI**

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli combustibili.

##### **ART. 75 - PREVIO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;

- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici di impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq. (o con più di nove automezzi);
- g) impianti termici di potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
  - riscaldamento di ambienti;
  - produzione acqua calda per edifici civili;
  - cucine e lavaggio stoviglie;
  - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
  - lavaggio biancheria e simili;
  - distruzione rifiuti (inceneritori);
  - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezza in gronda superiori a 24 m. e aventi corsa superiore a m. 20. *Ed inoltre per tutti i casi previsti dalla L.S.818/84 dal DPR n. 577/82 e DPR 37/98.*

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del comando provinciale del Vigili del Fuoco.

#### **ART. 76 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

#### **TITOLO 3°**

#### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguono opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a m. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati, gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo* ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati. *Vale in ogni caso quanto previsto dalla legge 494/96 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.*

#### **ART. 78 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavo o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità, il ~~Sindaco~~ il *Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo*, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio e quanto previsto dalla L.S. 494/96.

### **PARTE QUINTA**

#### **DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

##### **TITOLO 1°**

#### **ART. 79 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI - E METODI DI MISURAZIONE**

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetria o campita nelle tavole di P.R.G..

2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi

superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

3) Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dal terreno; ricavato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza di cui al successivo punto 9), detratti gli abbattimenti conseguenti all'applicazione degli elementi a misura convenzionale e gli elementi caratteristici elencati agli artt. 80 e 81.

4) Indice di copertura (I.c.)

E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (S.l.)

E' la superficie lorda ottenuta dividendo per m. 3 il volume del fabbricato come sopra conteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art.82.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;
- b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;
- d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G..

7) Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;
- b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;
- c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art.82.

8) Numero dei piani

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

9) Altezze del fabbricato

E' la differenza tra al quota media del terreno e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse l'altezza è misurata, anche per parti di edificio, alle quote più basse di terreno ed alle quote corrispondenti di fabbricato; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

10) Altezza delle fonti

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà perciò misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, di bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.

11) Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

12) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne

completate, non emergono dal livello del suolo.

13) Distacco tra fabbricati

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte definite al successivo punto 14 e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte.

Non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 esistenti sul lotto contiguo.

14) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, e le scale aperte fino a mt. 1,50.

**ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE**

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termoacustico o applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 25.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici e di servizio, i magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle lenee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono; verranno considerati volumi tecnici le sopraelevazioni di cm. 50 dal terreno circostante purchè non vi siano piani seminterrati.

Le quantità vuoto per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

Valgono in ogni caso le disposizioni contenute nella L.R. 21/96.

**ART. 81 - ELEMENTI CARATTERISTICI**

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità fino ad un massimo del 30% della superficie coperta; le logge; i bow-windows; i camini, gli abbaini; i terrazzamenti emergenti; le tettoie e le pensiline; le serre e i giardini d'inverno; i gazebi; le parti coperte purchè pubbliche o di uso pubblico; gli stenditoi e le coperture di terrazza; i pergolati; i percorsi pedonali coperti, e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e ubordinati, all'edificio o agli edifici principali.

Quando le quantità misurate vuoto per pieno non superino (compresi gli elementi di cui all'art. precedente) il 25% delle volumetrie conteggiabili, è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. o di strumento attuativo.

**ART. 82 - APPLICAZIONE ALTERNATIVA INDICI DI EDIFICABILITA'**

Nell'applicazione degli indici volumetrici a casi con soluzioni architettoniche particolari, gli indici stessi possono essere trasformati, in alternativa, in indici di superficie, con le seguenti modalità:

- 1) misurazione degli indici di piano (odell'esistente edificato relativi all'intervento per stabilire la capacità effettiva dell'area in metri cubi; (volumetria edificabile o edificata);



- 2) divisione del volume per un'altezza teorica pari a m. 3 ottenendo così la superficie totale lorda (S.l.);
- 3) applicazione alla soluzione progettuale della S.l. ricavata, rispettando gli altri parametri progettuali (distanze, altezze, superfici coperte);
- 4) gli elementi senza soluzione di continuità verranno misurati una sola volta indipendentemente dall'altezza effettiva; (canne ascensori, scale, doppi e tripli volumi, atri, ecc.);
- 5) le soluzioni architettoniche dovranno effettivamente essere orientate ad una diversa composizione degli spazi interni ed esterni e quindi la possibilità offerta non potrà applicarsi alle soluzioni tradizionali con piano ad altezza costante.

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO 1°**

##### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART. 83 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 19 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

I progetti edilizi e urbanistici, approvati dalla C.E. alla data dell'adozione del P.R.G. o delle varianti, che, concluso il loro iter amministrativo, vengano regolarmente autorizzati o concessionati o convenzionati, saranno ritenuti validi anche se in contrasto con il P.R.G., in caso che i lavori vengano regolarmente iniziati entro i termini di legge.

#### **ART. 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### **TITOLO 2°**

##### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

#### **ART. 86 - NORME ABROGATE**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

#### **ART. 87 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di diversa composizione da quella prescritta.

#### **ART. 88 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione

vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

La stessa facoltà è altresì concessa nel caso di ristrutturazioni, anche di edifici privati, finalizzate a risolvere particolari casi riferiti a persone portatrici di handicap.

#### **ART. 89 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.