

**COMUNE  
DI  
FERENTILLO**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

# INDICE

## Titolo Primo

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **CAPO I – Oggetto del regolamento**

Art. 1 – Oggetto del regolamento

#### **CAPO II – Autorizzazioni**

Art. 2 – Opere soggette a concessione ad edificare

Art. 3 – Opere non soggette a concessione ad edificare

Art. 4 – Progettisti e costruttori

Art. 5 – Domanda di concessione ad edificare e allegati a corredo della domanda

Art. 6 – Procedura per la presentazione della domanda

Art. 7 – Procedura per l'esame dei progetti e pareri sui progetti di massima

#### **CAPO III – Commissione Edilizia e determinazioni del Sindaco**

Art. 8 – Commissione Edilizia – Composizione

Art. 9 – Compiti della Commissione Edilizia

Art. 10 – Adunanze della Commissione Edilizia

Art. 11 – Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Art. 12 – Titolare della concessione e variazioni

Art. 13 – Varianti al progetto

Art. 14 – Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione ad edificare

#### **CAPO IV – Esecuzione della concessione**

Art. 15 – Inizio dei lavori – Punti di linea e di livello - Attacchi fognature e acquedotto

Art. 16 – Direttore dei lavori e costruttore

Art. 17 – Visite di controllo termini e modalità

#### **CAPO V - Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità**

Art. 18 – Opere soggette all'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Art. 19 – Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

## **Titolo Secondo**

### **DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **CAPO I – Caratteristiche di urbanizzazione**

- Art. 20 – Generalità
- Art. 21 – Parcheggi – Autorimesse
- Art. 22 – Protezione dell’ambiente
- Art. 23 – Protezione del verde
- Art. 24 – Potenziamento del verde
- Art. 25 – Costruzione su terreni in pendenza
- Art. 26 – Aree scoperte – Recinzioni
- Art. 27 – Marciapiedi e porticati

#### **CAPO II – Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio**

- Art. 28 – Domanda di lottizzazione documenti a corredo
- Art. 29 – Proposta di convenzione
- Art. 30 – Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbanizzazione secondaria
- Art. 31 – Procedura per l’autorizzazione della lottizzazione
- Art. 32 – Validità dell’autorizzazione per la lottizzazione
- Art. 33 – Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi
- Art. 34 – Penalità per l’inadempienza da parte del lottizzante
- Art. 35 – Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 36 – Licenza edilizia nelle lottizzazioni
- Art. 37 – Compilazione d’ufficio dei progetti di lottizzazione

## **Titolo Terzo**

### **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **CAPO I – Aspetto dei fabbricati e arredo urbano**

- Art. 38 – Campionature
- Art. 39 – Aspetto e manutenzione degli edifici – Aggetti e sporgenze
- Art. 40 – Arredo urbano

**CAPO II – Norme igienico edilizie**

- Art. 41 – Classificazione dei locali
- Art. 42 – Caratteristiche dei locali
- Art. 43 – Impianti speciali
- Art. 44 – Soffitti inclinati
- Art. 45 – Classificazione dei piani
- Art. 46 – Piani interrati
- Art. 47 – Piani seminterrati
- Art. 48 – Sottotetti
- Art. 49 – Coperture
- Art. 50 – Parametri edilizi
- Art. 51 – Distanza fra i fabbricati – Inclinata
- Art. 52 – Strutture in aggetto, parapetti e strutture verticali
- Art. 53 – Fronti contigue – fabbricati con spigoli ravvicinati
- Art. 54 – Distacchi brevi
- Art. 55 – Spazi interni agli edifici – chiostrine
- Art. 56 – Salubrità del terreno
- Art. 57 – Isolamento dall'umidità
- Art. 58 – Isolamento Termico
- Art. 59 – Isolamento fonico
- Art. 60 – Convogliamento acque luride – Fognature
- Art. 61 – Impianti minimi
- Art. 62 – Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua
- Art. 63 – Camere oscure – Impianti termici
- Art. 64 – Zoccolature
- Art. 65 – Fabbricati in zona rurale
- Art. 66 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani
- Art. 67 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti
- Art. 68 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
- Art. 69 – Impianti per lavorazioni insalubri

**CAPO III – Norme antincendio**

- Art. 70 – Strutture

- Art. 71 – Pareti divisorie
- Art. 72 – Scale e ascensori
- Art. 73 – Canne fumarie
- Art. 74 – Rinvio a leggi particolari

#### **CAPO IV – Norme relative alle aree scoperte**

- Art. 75 – Manutenzione delle aree
- Art. 76 – Depositi di materiali su aree scoperte

#### **CAPO V – Norme di buona costruzione**

- Art. 77 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art. 78 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

#### **CAPO VI – Uso di suolo, spazio e servizi pubblici**

- Art. 79 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 80 – Rinvenimenti e scoperte
- Art. 81 – Uso di scarichi e di acque pubbliche

#### **CAPO VII – Garanzia della pubblica incolumità**

- Art. 82 – Segnalazione recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- Art. 83 – Ponti e scale di servizio
- Art. 84 – Scarichi di materiali – demolizioni – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 85 – Responsabilità degli esecutori di opere
- Art. 86 – Rimozione delle recinzioni

### **Titolo Quarto**

#### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO I – Disposizioni finali**

- Art. 87 – Derghe
- Art. 88 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 89 – Controlli e repressioni abusi
- Art. 90 – Sanzioni
- Art. 91 – Entrata in vigore del regolamento

**CAPO II – Disposizioni transitorie**

Art. 92 – Opere già autorizzate

Art. 93 – Occupazione di suolo pubblico

Art. 94 – Depositi di materiale nelle zone residenziali

Art. 95 – Canne fumarie

Art. 96 – Antenne radio e TV

Art. 97 – Pozzi neri, fogne perdenti, bottini mobili

**TITOLO PRIMO**  
**Disposizioni Generali**  
**Capo I – Oggetto del regolamento**

**Art. 1 – Oggetto del regolamento**

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n.765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

## Capo II – Autorizzazioni

### Art. 2 – Opere soggette a concessione ad edificare

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione d'opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali del presente regolamento.

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) metallizzazioni e modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterrì, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas ecc. sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici;
- t) depositi di materiali su aree scoperte.



### **Art. 3 – Opere non soggette a concessione**

Non soggette a concessione:

- a) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- b) le opere di manutenzione ordinaria;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

Sono da considerarsi lavori di ordinaria manutenzione:

- a) coloriture o decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna che non comportino variazione alla disposizione dei locali;
- b) demolizione e rifacimento di pavimenti.

Sono invece da considerarsi lavori di straordinaria manutenzione per i quali è necessario richiedere il rilascio della concessione:

- a) coloriture e decorazioni esterne;
- b) demolizione e rifacimento di fondelli che comportino una variazione alla disposizione dei locali.

**Art. 4 – Progettisti e costruttori**

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

**Art. 5 – Domanda di concessione edilizia e allegati a**  
**corredo della domanda**

*(comma così modificato con deliberazione C.C. n° 39 del 28.09.2007)*

**A) documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire di cui all'art. 17, comma 1 e all'art. 18 nonché alla denuncia di inizio attività per gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 1/2004**

1) Planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dagli interventi aggiornata dal progettista, per un raggio di almeno 200 ml e comunque *in formato minimo A4* e copia del certificato catastale (visura) con identificazione delle particelle oggetto di intervento di data non anteriore a 3 mesi;

2) a) planimetria relativa all'estratto del PRG/P. di F. vigente *in formato minimo A4*;

b) planimetria estratta dall'eventuale strumento attuativo con l'indicazione degli elementi significativi ed indispensabili per la redazione del progetto (fili fissi, massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica e destinazioni d'uso ammesse);

3) planimetria nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione:

a) degli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, con l'indicazione dei limiti delle eventuali diverse previsioni del PRG/P.di.F. che interessino l'area oggetto di intervento;

b) delle distanze delle opere da realizzare rispetto ai confini e/o fabbricati limitrofi;

c) delle larghezze stradali e delle principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo;

d) della sistemazione di progetto dell'area scoperta (*se del caso*), con le relative opere di arredo urbano da realizzare compresi schemi grafici dei particolari costruttivi in scala 1:200;

e) degli spazi o superfici finalizzati al reperimento di eventuali standards di verde e parcheggio con relativi computi analitici (calcolo e verifica superfici reperite);

h) delle modalità di accesso e di fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici inclusa l'indicazione del diritto qualora sia previsto l'utilizzo di aree non pubbliche;

4) piante dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate (*lunghezza, larghezza esternamente al fabbricato, lunghezza e larghezza interna ai singoli vani*) al fine di valutare volumi e superfici, inerenti in caso di edificio, tutti i piani con le relative destinazioni d'uso, sia dei singoli vani che delle unità immobiliari, nonché della copertura. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna. Per ciascun vano o locale oltre alla *destinazione d'uso riportata in esteso* dovrà essere indicata la superficie netta;

5) prospetti dell'edificio/opera in progetto, in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi con relativo ingombro e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;

6) due sezioni significative e quotate dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui, in caso di edificio, almeno una in corrispondenza della scala ed una nel senso parallelo alle pendenze del tetto, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto e/o delle aree contermini di proprietà di soggetti terzi;

7) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere indicato il progetto dell'impianto di smaltimento conforme alle disposizioni della normativa vigente corredato dei necessari nulla osta degli enti preposti;

8) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino ( *da allegare alla relazione tecnica ovvero direttamente sull'elaborato grafico*):

a) i dati relativi alle prescrizioni o limitazioni poste dal PRG/P. di F., dal piano attuativo e dai piani di settore con le indicazioni progettuali che dimostrino il rispetto di dette prescrizioni o limitazioni interessanti l'area/edificio oggetto di intervento;

b) la superficie del lotto con il computo della parte edificabile ( *la superficie dovrà essere riscontrata graficamente sull'elaborato grafico a mezzo di opportune triangolazioni quotate* );

c) calcoli analitici della volumetria e/o della superficie coperta e/o della superficie utile coperta consentite nel lotto;

d) la superficie degli spazi destinati a standard urbanistici per parcheggio e verde pubblico e privato con dimostrazione del rispetto dei limiti posti dallo strumento urbanistico generale o attuativo o dalla normativa regionale;

e) il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;

f) la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;

g) il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

9) documentazione fotografica della zona o degli immobili interessati dalle opere nonché degli immobili contermini, con i punti di presa indicati in apposita planimetria (*referenziazione*) *le fotografie dovranno in formato minimo 13x18 a colori* ;

10) relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e per l'inserimento nel contesto esistente, della qualità di materiali da rivestimento o di parametro esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico, raccolta e smaltimento rifiuti, gas-metano con eventuali schemi grafici delle reti e dei relativi allacci). La relazione dovrà illustrare, ove necessario le valutazioni effettuate dal progettista affinché il progetto risulti conforme alla normativa comunale o sovraordinata;

11) relazione geologica ed idraulica.

12) piano aziendale (*se del caso*) redatto da tecnico abilitato nei casi previsti dall'art. 8 della legge n. 53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni;

13) autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o documento comprovante tale titolo (*nel caso di visure catastali essere dovranno essere aggiornate in data non anteriore a 3 mesi*);

14) elaborati grafici o illustrativi relativi alla dimostrazione del rispetto delle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

**B) Denunce di inizio attività, concernenti interventi diversi da quelli previsti dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 20 della [L.R. n. 1/2004](#)**

Debbono essere inclusi gli atti e documenti previsti al precedente punto A) che risultino necessari a rappresentare e documentare in maniera compiuta la tipologia di intervento progettato, sulla base delle disposizioni regolamentari del comune stabilite in riferimento alle possibili tipologie di opere ammissibili a DIA.

**Casi particolari**

C) In casi di interventi di recupero edilizio la relazione di cui al punto A10) deve contenere l'analisi degli elementi costruttivi e decorativi che caratterizzano l'edificio ed in particolare deve contenere:

1. rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;

2. documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

3. relazione sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

D) In caso di progetti di sistemazione, modifica o ampliamento di fabbricati, deve essere allegato un elaborato contenente lo stato attuale dell'immobile, **indicante con diversa colorazione le demolizioni e gli scavi e le nuove costruzioni o riporti.**

E) La domanda dovrà inoltre essere corredata:

a) *in caso di domanda di permesso di costruire di cui all'art. 17 della [L.R. n. 1/2004](#)* interventi di edilizia residenziale - autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ai sensi del comma 1 dell'art. 17 della [L.R. n. 1/2004](#);

b) *in caso di denuncia di inizio attività o procedimento edilizio abbreviato per il permesso di costruire* - dichiarazione del progettista di cui al comma 1 degli articoli 18 e 21 della [L.R. n. 1/2004](#).

F) Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo ex [D.Lgs. n. 42/2004](#) l'interessato deve allegare all'istanza anche una relazione redatta dal progettista nella quale siano evidenziate le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato. In tali casi la documentazione di progetto deve essere integrata con altre tre copie.

- G) In caso di intervento negli ambiti di cui al comma 2 dell'articolo 4 della [L.R. 18 febbraio 2004, n. 1](#) deve essere allegata la relazione nella quale sono evidenziate le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato (art. 4, comma 6, secondo periodo della [L.R. n. 1/2004](#).)
- H) Nei casi in cui si preveda la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, anche a scomputo del relativo contributo, deve essere allegato apposito schema di atto d'obbligo, da sottoscrivere e registrare prima del rilascio del permesso di costruire (art. 17 della [L.R. n. 1/2004](#)) o, previa verifica di fattibilità da parte del Comune, prima della denuncia di inizio attività (art. 21 [L.R. n. 1/2004](#)) o della domanda di permesso di costruire attraverso il procedimento edilizio abbreviato (art. 18 [L.R. n. 1/2004](#).) In tali casi deve essere allegato anche computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale al fine di consentire al Comune la verifica di congruità, nonché la documentazione progettuale specifica e l'eventuale assenso degli enti erogatori dei servizi per la compatibilità con le reti esistenti.
- I) Nei casi previsti al comma 7 dell'art. 61 della [L.R. n. 27/2000](#) deve essere allegato il calcolo relativo alla monetizzazione delle aree per standard urbanistici.
- J) Nei casi di presentazione della domanda di inizio attività ai sensi dell'art. 21, comma 1, della [L.R. n. 1/2004](#) o e della domanda di permesso di costruire mediante procedimento abbreviato di cui all'articolo 18 della stessa legge regionale deve essere allegata la quantificazione certificata dal progettista, del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, se dovuti oltre alle relative ricevute di pagamento.
- K) Nei casi di determinazione del costo di costruzione secondo il disposto del comma 2 dell'art. 28 o del comma 5 dell'art. 25, deve essere allegata la documentazione o il computo metrico secondo quanto previsto dalle specifiche disposizioni comunali.
- L) Nei casi previsti, deve essere allegata la certificazione attestante il riconoscimento del possesso di requisito di impresa agricola, di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 26 della [L.R. n. 1/2004](#) o quella di imprenditore agricolo professionale, di cui al comma 4 dell'art. 8 della [L.R. n. 53/1974](#) e dell'art. 1 del [D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99](#).
- M) Nei casi previsti dalla normativa tecnica in materia di sicurezza degli impianti, deve essere allegata la documentazione progettuale relativa agli impianti ed al contenimento dei consumi energetici ai sensi degli articoli 110 e 125 del [D.P.R. n. 380/2001](#).
- N) Nei casi in cui sia richiesto dall'interessato il conseguimento da parte del Comune delle autorizzazioni o di atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla domanda di permesso o alla DIA, il Comune stesso dovrà stabilire la documentazione necessaria, predisponendo la relativa modulistica.
- O) In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità e limiti previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- P) Nei casi di interventi per destinazioni commerciali diversi dall'esercizio di vicinato, deve essere allegata la documentazione attestante la compatibilità con la [L.R. 3 agosto 1999, n. 24](#), ovvero copia dell'istanza prodotta al competente ufficio per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale.

*Nota:* Tutti gli elaborati e i documenti allegati alla domanda devono essere firmati **dal richiedente e dal tecnico progettista**. L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per opere di particolare rilevanza paesaggistica, può richiedere un plastico dell'edificio *ovvero una fotosimulazione computerizzata inserita* nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

## **Art. 6 – Procedure per la presentazione della domanda**

La domanda di concessione edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art.5 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

## **Art. 7 – Procedura per l'esame dei progetti e pareri sui progetti di massima**

Le domande di concessione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere un'ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente Regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote – piano – altimetriche – allineamenti – distanze ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.



Per le opere previste dall' art. 2 possono essere presentati progetti di massima allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali orientamenti particolari per la redazione del progetto definitivo.

### **Capo III – Commissione Edilizia e determinazioni del Sindaco**

#### **Art. 8 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio**

*(comma così modificato ed integrato con deliberazione C.C. n° 57 del 26.11.2004)*

1) E' istituita la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio che è composta:

- Dal responsabile del Servizio che la presiede;
- Da n° 2 esperti in materia di beni ambientali e architettonici scelti nell'apposito elenco regionale;
- Da un geologo;
- Da un rappresentante della A.S.L. ;
- Da n° 6 componenti scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica amministrativa in materia edilizia ed urbanistica.

Esercita le funzioni di segretario verbalizzante un componente scelto di volta in volta dal Presidente.

2) La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ( C.Q.A.P.) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale. Essa esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dall'art. 4 della L.R. n° 1/2004;

3) La nomina dei componenti viene effettuata dalla Giunta Comunale;

4) I componenti saranno in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco, fatta salva la facoltà di revoca motivata per inosservanza degli obblighi previsti dal presente regolamento;

5) I componenti non sono immediatamente rieleggibili e restano in carica fino alla nomina dei successivi. In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova nomina;

6) i componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo decadono dalla carica, la decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla sostituzione;

7) Ai componenti spetta un gettone di presenza per ogni seduta a cui partecipa nella misura che sarà determinata dalla Giunta Comunale;

8) La Commissione si riunisce ogni qual volta è convocata dal Presidente. Le riunioni sono valide, in prima convocazione, se intervengono 7 membri, in seconda convocazione se ne intervengono almeno 4;

9) I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della C.Q.A.P. sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione;

10) Le sedute della C.Q.A.P. non sono pubbliche;

11) delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal segretario. I Verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Nel verbale dovrà semplicemente essere indicata la presenza del soggetto di cui al precedente comma 9. Il parere espresso dalla C.Q.A.P. deve essere trascritto a cura e a firma del segretario sulle relative pratiche. Il segretario inoltre appone sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla C.Q.A.P." completata dalla propria firma. I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro a cura del segretario della C.Q.A.P e possono essere consultati da chiunque dimostri un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.

## **Art. 9 – Compiti della Commissione Edilizia**

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambienti urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) sul rinnovo di licenze edilizie;
- h) sui progetti di massima esprimendo un giudizio preliminare ed eventuali orientamenti particolari per la redazione del progetto definitivo.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e sulla ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

## **Art. 10 – Adunanze della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "***Esaminato dalla Commissione***

*Edilizia ...*” completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

### **Art. 11 – Determinazioni del Sindaco sulla domanda**

Il rilascio della concessione è subordinato all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all’impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Il rilascio della concessione edilizia nell’ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all’impegno del lottizzante all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone per costruzioni al servizio dell’agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è altresì subordinata alla consegna all’Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) un documento attestante la proprietà dell’area interessata dalla costruzione (certificato catastale o copia atto notarile);
- b) qualora il lotto interessato dalla costruzione comprenda particelle frazionate o costituisca frazione di particella più ampia dovrà essere prodotta copia del tipo di frazionamento vistata dall’U.T.E.;
- c) una marca da bollo da £. 20.000;
- d) il modulo di segnalazione al nuovo Catasto Edilizio Urbano della nuova costruzione (Mod.39 N.C.E.U.);

- e) il modulo per la rilevazione dell'attività edilizia;
- f) ricevuta del versamento della quota a favore della Cassa degli Ingegneri ed Architetti;
- g) ricevuta del versamento per i diritti di piazzamento della nuova costruzione;
- h) ricevuta del versamento per i diritti di Segreteria.

La concessione edilizia dovrà precisare: la destinazione urbanistica della zona ove sorgerà l'abitazione, la normativa edilizia di detta zona e i dati metrici principali del progetto.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Il rilascio della concessione edilizia va disposto in base alle norme vigenti al momento in cui la concessione stessa viene emessa.

Dall'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'ambito pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 giorni (sessanta) senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiutato, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

**Art. 12 – Titolare della concessione edilizia**

La concessione edilizia è personale ed 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.

### **Art. 13 – Varianti al progetto**

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data in presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

**Art. 14 – Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia**

Nell'atto di concessione verrà indicato il termine per l'inizio dei lavori che sarà pari ad un anno, il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, sarà pari a tre anni. Detto termine potrà essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Può essere concesso un periodo più lungo solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando trattasi di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Quando 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 licenza di costruzione decade:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione, come al successivo art. 16;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova licenza;



- 4) quando, per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la licenza edilizia si trovi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data d'inizio.

## **Capo IV – Esecuzione della concessione**

### **Art. 15 – Inizio dei lavori – Puntii di linea e di livello**

#### **– Attacchi fognature e acquedotto**

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto ove questi esistano.

Entro 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

**Art. 16 – Direttore dei lavori**

Il titolare della concessione, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

### **Art. 17 – Visite di controllo: termini e modalità**

Il titolare della concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea a livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali;

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa la inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione stessa. fissate nella licenza edilizia.

## **Capo V – Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità**

### **Art. 18 – Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità**

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, etc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

**Art. 19 – Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

Il titolare della concessione di edificare per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla durata di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

## **TITOLO SECONDO**

### **Disciplina Urbanistica**

#### **Capo I – Caratteristiche di urbanizzazione**

##### **Art. 20 – Generalità**

Le attività urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dalle cartografie, dalle tabelle e dalle norme costituenti lo strumento urbanistico e sono esercitate nel rispetto assoluto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale.

La disciplina urbanistica si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

## **Art. 21 – Parcheggi - Autorimesse**

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq.1 ogni 10 mc. di costruzione. Spazi per parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, manovre ed accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Dovrà risultare comunque un minimo di un posto macchina di ml. 2,25x500 per ogni 20mq. della superficie destinata a parcheggio. Intorno all'edificio e per una larghezza di m.4.50, il terreno non potrà essere destinato a parcheggio.

Gli elaborati tecnici di progetto dovranno contenere l'indicazione dei posti macchina, percorsi di accesso, spazi di manovra, rampe ecc. tenendo presente che le rampe dovranno essere raccordate con il piano orizzontale mediante una curva di raggio non inferiore a m.10,00 e che la pendenza sull'asse della rampa non dovrà superare il 25% per i tratti rettilinei e il 15% per i tratti in curva.

Se l'uscita dell'autorimesse è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di uso pubblico deve essere previsto un tratto piano di almeno m.3,50 di lunghezza.

**Art. 22 – Protezione dell'ambiente**

Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, l'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento e restauro, senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono edificabili fino all'approvazione dello strumento urbanistico.



### **Art. 23 – Protezione del verde**

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

L'utilizzazione edilizia di aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, deve avvenire solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. Solo eccezionalmente, constatata l'impossibilità di utilizzare l'area come previsto dallo strumento urbanistico, può essere concessa l'autorizzazione all'abbattimento di piante ad alto fusto, previo impegno da parte del proprietario dell'area di mettere a dimora, per ognuna di queste, due alberi dell'altezza minima di m.4,00 e aventi le stesse caratteristiche di quella abbattuta.

All'atto del rilascio dell'autorizzazione il proprietario dovrà avere esibita la ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale di £.30.000 (trentamila) in liquidi o in titoli per ogni albero da abbattere. Tale somma sarà restituita, constatato l'attecchimento dei due alberi di sostituzione, entro 12 mesi della loro messa in opera.

**Art. 24 – Potenziamento del verde**

L'utilizzazione di aree a scopo residenziale deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, opportunamente distribuite, nella proporzione di almeno un albero dell'altezza minima di m.3,00 per ogni 100 mq. di area non edificata.

All'atto del rilascio della licenza edilizia il proprietario deve esibire la ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale di €. 5.000 (cinquemila) in liquidi o in titoli per ogni albero da mettere a dimora. Tale somma sarà restituita, constatato l'attecchimento di detti alberi, entro 12 mesi dalla loro messa a dimora.

### **Art. 25 – Costruzione su terreni in pendenza**

Fatta eccezione per gli interventi urbanistici planovolumetrici, non è consentito di modificare la pendenza naturale del terreno intorno alle costruzioni con scavi di sbancamento, trincee, rampe ecc. al di sotto della quota media di campagna esistente nella parete a monte del fabbricato.

È consentito sistemare il terreno con risalti non superiori a m 1,20 di altezza.

Le edificazioni su terreni con pendenza minore al 30% può avvenire anche per intervento diretto, salvo che lo strumento urbanistico non disponga diversamente. Per terreni con pendenza superiore al 30% l'edificazione può avvenire esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico.

**Art. 26 – Aree scoperte - Recinzioni**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

**Art. 27 – Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

I marciapiedi avranno dimensioni multiple di m 0,75 con minimo di m 1,50.

La larghezza utile dei porticati, se prospicienti su vie o spazi di pubblico transito, non deve essere inferiore a m 3,00 e l'altezza a m 3,50.

Oltre il filo esterno dei pilastri delimitanti il portico è obbligatoria la costruzione di un marciapiede della larghezza minima di m 0,75.

## **Capo II – Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio**

### **Art. 28 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo**

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con la indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il

volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

- 7) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dallo strumento urbanistico;
- 11) proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai n°3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area fabbricabile e sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti n°3 e 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

## **Art. 29 – Proposta di convenzione**

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria art.4 legge 29 settembre 1964, n°847, e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del comune, per un valore al costo delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere d'urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art.37 del presente regolamento.



**Art. 30 – Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbanizzazione secondaria**

Mancante

### **Art. 31 – Procedura per la autorizzazione delle lottizzazioni**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dello strumento urbanistico respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta della Regione a norma dell'art.28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art.41 octies della legge 17 agosto 1942, n.1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Comitato di Controllo sugli atti degli Enti locali, viene registrata e trascritta, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

**Art. 32 – Validità della autorizzazione per le lottizzazioni**

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

**Art. 33 – Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi –  
Progetti relativi – Esecuzioni – Controlli.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondarie o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all' art.2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

**Art. 35 – Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Art. 36 – Concessioni ad edificare nella lottizzazione**

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo I del presente Regolamento.

### **Art. 37 – Compilazione d’ufficio dei progetti di lottizzazione**

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d’ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettino o se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all’ art.28 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

## **TITOLO TERZO**

### **Disciplina della fabbricazione**

#### **Capo I – Aspetto dei fabbricati e arredo urbano**

##### **Art. 38 – Campionature**

È facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.



### **Art. 39 – Aspetto e manutenzione degli edifici – Aggetti e sporgenze**

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad essere attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tabulazioni del gas, telefoniche ed elettroniche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e alla estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere all'altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino almeno di m. 3,00.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

## **Art. 40 – Arredo urbano**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelloni pubblicitari, ecc., deve essere studiata in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici. I materiali, i colori, e le forme con cui questi arredi vengono realizzati devono inserirsi tenendo conto del carattere dell'edificio e dell'ambiente.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alterni elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare o di fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni o gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete allo uso destinata.

Negli edifici sulla cui copertura debbano installarsi più di due antenne radio o televisive, è prescritta un'unica antenna centralizzata.

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici,, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Quando, non nuocciono al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 da marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizioni o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## Capo II – Norme igienico edilizie

### Art. 41 – Classificazione dei locali

**Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.**

- A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di letture, gabinetti medici
- A.2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 - a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 m. di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

#### **Art. 42 – Caratteristiche dei locali**

Tutti i locali di Cat.A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficiali mq. 9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30);
- cubiche mc. 27

L'altezza minima dei locali di categoria A1) ad eccezione delle aule scolastiche, senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta, per la categoria A2) deve essere pari ad almeno m. 3,50 ad eccezione di piccoli negozi di vendita, sale di riunione, sale da gioco e piccoli laboratori artigianali ed attività di lavoro, l'altezza può essere pari a m. 2,70 per tutti gli edifici situati all'interno dei centri storici (zona A) e tutte le zone di completamento (zona B) (*modificato con deliberazione C.C. n° 54 del 28.12.2012*).

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a chiostrine, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/10; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di metri 2,50 con la eccezione dei locali destinati a cantina, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,30.

Cantine e autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico di categoria A.

I locali di categoria S 1) non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo, il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui specificamente attribuiti.

### **Art. 43 – Impianti speciali**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto, prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria, solo se munite di impianto di aspirazione.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

**Art. 44 – Soffitti inclinati**

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2,50 per i locali di cat. A.



**Art. 45 – Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A.1, A.2, ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A.1 A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

**Art. 46 – Piani interrati**

I locali risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A.1 e A.2.

**Art. 47 – Piani seminterrati**

I locali il cui pavimento, a sistemazione realizzata, sia più basso del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A.1.

Possono avere destinazione di cat. A.2 purché. L'altezza netta non sia inferiore a m. 4,00 e la quota del soffitto sia al minimo m. 2,70 più alta della quota del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

**Art. 48 – Sottotetti**

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2,80 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori – lavanderie – stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

## **Art. 49 – Coperture**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete di fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materia indeformabile almeno per una altezza di m. 2,00.

## Art. 50 – Parametri edilizi

- 1) SUP = Superficie utile del piano – Superficie lorda del piano (comprese le scale e i vani ascensori) ad esclusione delle autorimesse (nelle misure non superiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione) delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.) dei porticati di uso collettivo e dei balconi anche se incassati.
- 2) SUT = Superficie utile totale – Sommatoria delle superfici utili di tutti i piani fuori ed entro terra.
- 3) SC = Superficie coperta – Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda.
- 4) H = Altezza del fabbricato – L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente

indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita o dal piano della terrazza o, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto intendendo per tale la retta d'intersezione tra il piano di estradosso della falda ed il piano verticale della parete esterna. Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

- 5)  $V = \text{Volume del fabbricato} - E'$  la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, anche se in aggetto, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento). Parimenti vanno computate nel volume le parti eccedenti la pendenza del 35% delle falde di copertura. A maggior chiarimento, fermo restando quanto specificato al punto 1) del presente articolo, si precisa che: i volumi sottostanti al piano di imposta dovranno essere conteggiati quando, per essere il terreno in pendenza o terrazzato per opere su esso fattive, si vengono a creare dei locali che abbiano o possono avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità e l'abitabilità.
- 6)  $DF = \text{Distanza minima fra i fabbricati} - E'$  la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati (come definite al n°3) nei punti di massima sporgenza. Tale distanza minima si esercita anche tra pareti di uno stesso edificio.
- 7)  $DC = \text{Distanza minima dal confine} - E'$  la distanza minima fra la proiezione del fabbricato come definito in 3) e la linea di confine.

### **Art. 51 – Distanza fra i fabbricati - Inclinata**

La distanza da osservare tra i fabbricati deve essere tale che i profili degli stessi, con qualsiasi sezione vengano ricavati, siano compresi tra la linea del terreno, a sistemazione avvenuta, e una semiretta inclinata a  $45^\circ$  sull'orizzontale con origine, localizzata nel lotto a confine, coincidente con il punto di intersezione della verticale posta alla minima distanza dal confine e la linea del terreno.

Nel caso che il fabbricato da costruirsi sia prospiciente ad altro già edificato, il profilo deve essere contenuto nella semiretta inclinata a  $45^\circ$  sull'orizzontale con origine coincidente con il punto di intersezione del profilo del fabbricato già edificato e la linea del terreno ed in oltre la semiretta inclinata a  $45^\circ$  rispetto alla verticale tangente il profilo dell'edificio già edificato, non deve in ogni caso intersecare il profilo del fabbricato da costruirsi.

I profili devono essere ricavati con sezioni verticali e normali:



- alla proiezione orizzontale della linea del confine di proprietà nel caso di edifici su lotti finitimi;
- alla bisettrice dell'angolo formato da due fronti prospicienti, sia nel caso di edifici insistenti sullo stesso lotto, che dello stesso edificio.

Non si tiene conto dell'inclinata nel caso di fronti prospicienti, di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

Nel caso di testate fra loro prospicienti e non superiori a 12 m. di lunghezza, con solo aperture di categoria S., non si applica il criterio dell'inclinata.

## **Art. 52 – Strutture in aggetto, parapetti e strutture verticali**

Le strutture in aggetto (cornicioni, sporgenze del tetto, bow-windows, ecc.) devono essere considerate a tutti gli effetti come parti interne alla semiretta integrante del profilo del fabbricato.

Non sono compresi nella semiretta inclinata i parapetti con parti piene inferiori a 1/5 del totale della superficie e le strutture portanti dei piani attici, ove esistono, purché limitate alla loro essenza strutturale e convenientemente risolte architettonicamente.

**Art. 53 – Fronti contigue – Fabbricati con spigoli ravvicinati.**

Nel caso che l'angolo formato da fronti contigue sia inferiore a  $90^\circ$ , nel tratto delle fronti verso il loro spigolo comune, come ricavato in Fig. n. 1, sono vietate aperture di locali di categoria A.

Nel caso di spigoli ravvicinati, sono consentite soluzioni come indicato in Fig. n. 2; in tale caso nelle fronti prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto dell'inclinata.

## **Art. 54 – Distacchi brevi**

Sono ammessi nelle costruzioni di qualsiasi tipo i cosiddetti “distacchi brevi” o chiostrine aperte, intendendo per tali delle rientranze dei muri esterni per dare aria e luce agli stessi ambienti ammessi per le chiostrine oltre ad un altro ambiente di superficie non inferiore a mq. 6,00.

I distacchi brevi sono regolati secondo l’orientamento nel modo seguente.

- a) nel settore nordest-nordovest il rapporto tra l’ampiezza e la profondità deve essere 1:1,
- b) nei settori nordest-sudest e nordovest-sudovest il rapporto tra l’ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 2 a 3;
- c) nel settore sudest-sudovest il rapporto tra l’ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 1 a 2, purché la distanza media tra le pareti opposte non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Solo negli incassi a sud è consentito costruire verso l’esterno loggiati aperti a collegamento delle pareti opposte con transenne di ferro o ferro e vetro traslucido di altezza massima di ml. 1,90.

Le pareti dei distacchi brevi devono essere considerate a tutti gli effetti come pareti esterne.

### **Art. 55 – Spazi interni agli edifici - chiostrine**

Gli spazi interni, in tutto e per tutto, debbono soddisfare le norme stabilite negli articoli precedenti. È consentita la costruzione delle chiostrine allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale, latrine, bagni e corridoi.

Le chiostrine dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di cat. S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuto in 30 cm. il fondo della chiostrine dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti della chiostrine dovrà essere di ml. 3,50.

**Art. 56 – Salubrità del terreno**

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

Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

### **Art. 57 – Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A.1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

**Art. 58 – Isolamento termico**

Le murature esterne e le coperture di qualsiasi materiale essi siano, interessanti locali della cat. A ed S.1, devono avere una coibenza pari almeno ad un numero di mattoni pieni di due teste, intonacato da ambo le pareti ( $K = 1,4$ ).

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti ( $K = 2,2$ ).

## **Art. 59 – Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.

I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db per frequenza fra 100 e 3000 Hz,

- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare uno assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz.



Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db per le stesse frequenze;

- c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade o piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

## **Art. 60 – Convogliamento acque luride – fognature – fosse settiche**

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

I fognoli, che raccordano la fognatura pubblica con i vari tubi di scarico delle abitazioni, saranno costruiti in calcestruzzo di cemento, avranno forma e dimensioni da garantire un libero scarico delle acque sia bianche sia luride e dovranno essere muniti di pozzetto sifonato prima di immettersi nella fognatura.

I fognoli saranno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali devono servire e ciò con l'osservanza delle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in materia di dimensione, pendenza e forma.

Qualora venga modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che ivi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera, e a loro spese, entro il termine che verrà fissato dall'Autorità Comunale.

Nelle località sprovviste di fognatura pubblica è obbligatoria la costruzione di una fossa settica o di chiarificazione, per ogni edificio, in cui immetteranno i fognoli e costruite secondo le prescrizioni seguenti ed approvate dall'Autorità Sanitaria Comunale.

Le fosse settiche devono sempre essere costruite in luoghi privati, e distaccate almeno di ml.1,00 dai muri dei fabbricati, con lo spazio interposto riempito di terreno argilloso ben compresso e distanti almeno ml.1,00 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile e da locali di vendita e di deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche devono essere costruite a due scomparti; l'uno costituito da una fossa anaerobica che deve avere la capacità di almeno mc.2 con aggiunta di mc.0,200 per ogni stanza dell'edificio oltre la decima, l'altro costituito dalla fossa aerobica che deve avere la capacità di almeno un terzo della fossa anaerobica.

Comunque le dimensioni di dette fosse devono essere tali da consentire un periodo di sosta dei liquami di almeno 36 ore.

Le fosse settiche devono essere costruite in calcestruzzo armato e devono avere forma circolare.

Lo scomparto deve essere provvisto di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm.10, da prolungare ad altezza superiore a quella dei tetti vicini.

I pozzi neri, gli impianti di fogne perdenti i cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento detti impianti dovranno essere sostituiti con impianti a depurazione biologica.

Tali impianti messi fuori uso devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati e riempiti con materiale idoneo.

In caso di demolizione, tutto il materiale che ne proviene deve essere immediatamente portato fuori dal centro abitato in luoghi appositamente indicati.

### **Art. 61 – Impianti minimi**

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, di un lavello a chiusura idraulica. È prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori, ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura minima di mc.15 purché aprendosi su altro locale regolamentare di almeno mc.25 (complessivamente mc.40) e purché non esista ne parete ne infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 mq. di sezione.

## **Art. 62 – Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dalla Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore a ml.1 per ogni decimo di atmosfera rilevata all'attacco della rete idrica devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

### **Art. 63 – Camere oscure – Impianti termici**

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti – macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e da quelle per la sicurezza e la salubrità.

**Art. 64 – Zoccolature**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

**Art. 65 – Fabbricati in zona rurale**

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le aperture dei locali adibiti a stalle o simili debbono distare minimo ml. 10,00 dalle aperture dell' abitazione rurale. La dichiarazione di

abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficio Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

#### **Art. 66 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno ed essere agibile dai mezzi addetti a trasporto dei rifiuti stessi.



**Art. 67 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno la eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

**Art. 68 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

**Art. 69 – Impianti per lavorazioni insalubri**

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al testo unico delle leggi Sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato testo unico e dalle previsioni dello strumento urbanistico e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

### **Capo III – Norme antincendio**

#### **Art. 70 – Strutture**

Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da solette in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

**Art. 71 – Pareti divisorie**

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

**Art. 72 – Scale e ascensori**

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10. tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni 2 piani serviti, oltre ai primi due.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di alloggi quattro per piano.

Ogni scala che serva edifici di oltre 17 metri di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate artificialmente.

### **Art. 73 – Canne fumarie**

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura, in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia secondo le norme vigenti in materia.

**Art. 74 – Rinvio a leggi particolari**

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile, sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni termiche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.



## **Capo IV – Norme relative alle aree scoperte**

### **Art. 75 – Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**Art. 76 – Depositi di materiali su aree scoperte**

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

## **Capo V – Norme di buona costruzione**

### **Art. 77 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni – con particolare riferimento alle norme antisismiche – nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

**Art. 78 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

## **Capo VI - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici**

### **Art. 79 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 39.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivelarsi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al titolo 1. capo II.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

## **Art. 80 – Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

### **Art. 81 – Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all' art.2.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché di deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## **Capo VII – Garanzia della pubblica incolumità**

### **Art. 82 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente, ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

nome, cognome

- 2) e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;



5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere dotato decorosamente recintato per la altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina, provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serratura e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

### **Art. 83 – Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

**Art. 84 – Scarico di materiali – Demolizioni – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

**Art. 85 – Responsabilità degli esecutori di opere**

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

**Art. 86 – Rimozione delle recinzioni**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare la esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

**TITOLO QUARTO**  
**Disposizioni finali e transitorie**  
**Capo I – Disposizioni finali**

**Art. 87 – Concessione edilizia in deroga**

E' ammesso il rilascio della concessione in deroga alle norme del presente regolamento e di attuazione del P.d.F. nei modi e nei casi previsti dall'art. 16 della legge 765/1967 così come meglio esplicitati nella circolare Ministero LL.PP.N. 3210 del 28/10/67 al punto 12;

La concessione è rilasciata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale ed il “Nulla Osta” della Provincia.

*(così sostituito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 05/09/1991)*

**Art. 88 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

## **Art. 89 – Controlli e repressioni abusi**

Ai sensi dell'art. 32 della legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia. Il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di aver efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori senza la licenza edilizia e proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese

del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Stradali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della legge 17 agosto 1942, n° 1150.

## **Art. 90 – Sanzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n°1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, sostituito dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967, n° 765 si applica:

- a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n° 1150.
- b) L'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge stessa.



Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della legge 17 agosto 1942 n° 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che accedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

#### **Art. 91 – Entrata in vigore del Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

## **Capo II – Disposizioni transitorie**

### **Art. 92 – opere già autorizzate**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

**Art. 93 – occupazioni di suolo pubblico**

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

**Art. 94 – Depositi di materiali nelle zone residenziali**

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

**Art. 95 – Canne fumarie**

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne fumarie di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

**Art. 96 – Antenne radio e TV**

Nei nuovi edifici dovranno essere installate solo uniche antenne centralizzate.

**Art. 97 – Pozzi neri, fogne perdenti, bottini mobili.**

Entro 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento i pozzi neri, le fogne perdenti e i bottini mobili, dovranno essere sostituiti con impianti a depurazione biologica.

