



## **COMUNE DI SANGUINETTO**

Provincia di Verona

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

(approvato con Deliberazione G.R.V. n. 128 del 21.01.1997 e  
con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 28.09.2006)



## INDICE

### PARTE I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### TITOLO I

###### **Natura e scopi del Regolamento**

Articolo 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento edilizio

Articolo 2 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento

Articolo 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

##### TITOLO II

###### **Autorizzazioni urbanistiche e concessioni edilizie**

Articolo 4 - Opere soggette a concessione

Articolo 5 - Opere soggette ad autorizzazione

Articolo 6 - Opere non soggette a concessione od autorizzazione

Articolo 7 - Opere da eseguire dal Comune

Articolo 8 - Opere da eseguire dallo Stato

Articolo 9 - Domande di concessione e di giudizio preliminare

Articolo 10 - Norme per la presentazione dei progetti

Articolo 11 - Concessione ed autorizzazione di costruzione

Articolo 12 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia

Articolo 13 - Onerosità della concessione

Articolo 14 - Oneri di urbanizzazione

Articolo 15 - Costo di costruzione

Articolo 16 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione

Articolo 17 - Concessione gratuita

Articolo 18 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza

Articolo 19 - Edilizia convenzionata

Articolo 20 - Concessione a lottizzare

Descrizione delle opere di urbanizzazione

Descrizione delle opere per standard

Articolo 21 - Evidenza della concessione e del progetto

Articolo 22 - Validità della concessione e autorizzazione

##### TITOLO III

###### **Commissione Edilizia**

Articolo 23 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Articolo 24 - Composizione della Commissione Edilizia

Articolo 25 - Funzionamento della Commissione Edilizia

#### **TITOLO IV**

##### **Esecuzione e controllo delle opere**

Articolo 26 - Punti di linea e di livello

Articolo 27 - Inizio e termine dei lavori

Articolo 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Articolo 29 - Vigilanza sulle costruzioni

Articolo 30 - Annullamento della concessione

Articolo 31 - Riscossione delle somme

Articolo 32 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità

#### **TITOLO V**

##### **Uso dei fabbricati e dei manufatti**

Articolo 33 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

### **PARTE II**

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

##### **TITOLO I**

###### **Caratteristiche edilizie**

Articolo 34 - Cortili e lastrici solari

Articolo 35 - Chiostrine o cavedi

Articolo 36 - Costruzioni accessorie

Articolo 37 - Prescrizioni edilizie particolari

##### **TITOLO II**

###### **Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

Articolo 38 - Decoro degli edifici

Articolo 39 - Decoro degli spazi

Articolo 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Articolo 41 - Illuminazione sotterranei

Articolo 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Articolo 43 - Recinzioni delle aree private

Articolo 44 - Alberature

Articolo 45 - Coperture

Articolo 46 - Scale esterne

Articolo 47 - Marciapiedi

Articolo 48 - Portici

Articolo 49 - Tipologie edilizie particolari

### **TITOLO III**

#### **Prescrizioni di carattere speciale**

Articolo 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale ed archeologico

Articolo 51 - Beni ambientali

Articolo 52 - Interventi per la protezione della natura

Articolo 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Articolo 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Articolo 55 - Numeri civici

### **PARTE TERZA**

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

### **TITOLO I**

#### **Prescrizioni igienico-costruttive**

Articolo 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Articolo 57 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

Articolo 58 - Protezione dall'umidità

Articolo 59 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie

Articolo 60 - Isolamento acustico

Articolo 61 - Fumi, polveri ed esalazioni

### **TITOLO II**

#### **Fognature**

Articolo 62 - Fognature private

Articolo 63 - Condotti e bacini a cielo aperto

Articolo 64 - Condotti chiusi

Articolo 65 - Depurazione degli scarichi

Articolo 66 - Allacciamenti

Articolo 67 - Fognature residenziali

Articolo 68 - Prescrizioni particolari

Articolo 69 - Immondizie

### **TITOLO III**

#### **Requisiti degli ambienti interni**

Articolo 70 - Parametri

Articolo 71 - Locali abitabili

Articolo 72 - Cucine

Articolo 73 - Locali per i servizi igienici

Articolo 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Articolo 75 - Corridoi e disimpegni

Articolo 76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati non abitabili

#### **TITOLO IV**

##### **Costruzioni di speciale destinazione**

Articolo 77 - Edifici e locali di uso collettivo

Articolo 78 - Barriere architettoniche

Articolo 79 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Articolo 80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Articolo 81 - Impianti al servizio dell'agricoltura

#### **PARTE QUARTA**

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

#### **TITOLO I**

##### **Norme di buona costruzione**

Articolo 82 - Stabilità delle costruzioni

Articolo 83 - Manutenzione e restauri

Articolo 84 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

#### **TITOLO II**

##### **Prevenzione dai pericoli d'incendio**

Articolo 85 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

Articolo 86 - Impiego di strutture lignee

Articolo 87 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Articolo 88 - Particolari prevenzioni cautelative

Articolo 89 - Uso di gas in contenitori

Articolo 90 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

#### **TITOLO III**

##### **Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

Articolo 91 - Opere provvisorie - Recinzione cantieri edili

Articolo 92 - Scavi e demolizioni

Articolo 93 - Movimento ed accumulo di materiali

#### **TITOLO IV**

##### **Risparmio energetico nel riscaldamento degli edifici**

Articolo 94 - Sfera di applicazione

Articolo 95 - Potenzialità termica installata

Articolo 96 - Progetto dell'impianto

Articolo 97 - Aperture vetrate

Articolo 98 - Composizione degli edifici

Articolo 99 - Inerzia termica delle pareti

Articolo 100 - Regolazione automatica della temperatura

## **PARTE QUINTA**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

#### **TITOLO I**

##### **Indici di fabbricazione, elementi geometrici e definizioni particolari**

Articolo 101 - Indici di fabbricazione

Articolo 102 - Superficie fondiaria corrispondente

Articolo 103 - Definizione di particolari elementi architettonici

Articolo 104 - Centro abitato e nucleo abitato

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO I**

##### **Disposizioni transitorie**

Articolo 105 - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento

Articolo 106 - Misure di salvaguardia

#### **TITOLO II**

##### **Disposizioni finali**

Articolo 107 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Articolo 108 - Norme abrogate

Articolo 109 - Decadenza della Commissione Edilizia

Articolo 110 - Poteri di deroga

Articolo 111 - Sanzioni

**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I**  
**Natura e scopi del Regolamento**

**Articolo 1**  
**Contenuto, limiti e validità del Regolamento edilizio**

1. Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.
2. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt 1-4 delle disposizioni di Legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia statali che regionali, ed atti aventi forza di Legge.
3. Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia, sui Regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

**Articolo 2**  
**Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento**

1. Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi generali e speciali della Repubblica italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:
  - urbanistica;
  - regime dei suoli;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
  - provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
  - requisiti dei materiali da costruzione;
  - progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
  - ordinamenti e previdenze professionali;
  - boschi e foreste;
  - terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
  - cave e miniere;
  - acque pubbliche;
  - proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni

- edilizie;
- polizia mortuaria;
  - impianti di ascensori e montacarichi;
  - acquedotti ed elettrodotti;
  - inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
  - prevenzione incendi, finanza locale;
  - imposta sull'incremento del valore degli immobili;
  - circolazione stradale;
  - igiene e sanità;
  - edifici ed impianti di uso collettivo;
  - vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
  - servitù.

### **Articolo 3**

#### **Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori**

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla Legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
3. Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## **TITOLO II**

### **Autorizzazioni urbanistiche e concessioni edilizie**

#### **Articolo 4**

##### **Opere soggette a concessione**

1. Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.
2. E' prescritta la concessione per:

- a. nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - c. interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - d. variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
  - e. stralciato;
  - f. costruzioni e modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
  - g. sistemazione di aree aperte al pubblico;
  - h. costruzione di locali nel sottosuolo;
  - i. collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
  - j. costruzioni prefabbricate (locali, boxes, tettoie, ecc.);
  - k. collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili, costruzioni prefabbricate (boxes, locali, tettoie, ecc.), quando non comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo.
3. Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura ad apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.
  4. Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

## **Articolo 5**

### **Opere soggette ad autorizzazione**

1. L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di:
  1. un'autorizzazione gratuita per:
    - a. le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo quella dell'edificio principale;
    - b. le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali od esposizione di merci a cielo libero;
    - c. le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di

- sistemazione ambientale o per interventi urbanistici od edilizi;
- d. gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) del Part. 31 della L. 5/8/1978, n. 457;
2. un'autorizzazione onerosa quando:
    - a. senza opere a ciò preordinate, vi sia un mutamento di destinazione d'uso degli immobili, che oltre ad essere compatibile con le caratteristiche della zona o comunque espressamente consentito dagli strumenti urbanistici, comporti la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione.
  2. Tali autorizzazioni saranno rilasciate agli stessi aventi titolo per il rilascio della concessione.
  3. Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:
    - a. planimetria catastale estesa ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
    - b. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quote e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai (capannoni industriali), laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. per i quali deve essere indicata la specifica attività;
    - c. pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
    - d. almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
    - e. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
    - f. riproduzione fotografica dei prospetti;
    - g. relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.  
In tale relazione dovrà essere specificato se gli interventi per i quali viene richiesta l'autorizzazione comportano o meno il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
  4. Gli elaborati di cui ai punti b), c), d) ed e) dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati.
  5. Nell'atto di autorizzazione rilasciato dal Sindaco dovranno essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, la cui inosservanza, da parte del richiedente, comporta la decadenza dell'autorizzazione stessa.
  6. Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1/6/1939, n. 1089, 29/6/1939, n. 1497 e 16/4/1973, n. 171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere

preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

7. Stralciato.
8. L'autorizzazione è rilasciata in conformità alle Leggi, ai Regolamenti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti, in armonia con le direttive emanate dalla Giunta Regionale per la definizione degli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457.
9. Stralciato.
10. Stralciato.
11. Il rilascio dell'autorizzazione resta sempre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi autorizzati.
12. In ogni caso, anche in deroga ad altre Leggi regionali, ai Regolamenti ed alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Sindaco è autorizzato a rilasciare le autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

## **Articolo 6**

### **Opere non soggette a concessione od autorizzazione**

1. Non sono soggette a concessione o autorizzazione:
  - a. le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
  - b. i lavori di manutenzione ordinaria:

ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457 sono tutti quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
  - c. la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
  - d. le protezioni stagionali;
  - e. le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
  - f. il collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo 4;
  - g. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico ed alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano

carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

### **Articolo 7**

#### **Opere da eseguire dal Comune**

1. Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.. La Delibera di C.C. di approvazione del progetto sostituisce la concessione edilizia o l'autorizzazione.

### **Articolo 8**

#### **Opere da eseguire dallo Stato**

1. Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.
2. La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli Enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.
3. Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle Regioni del programma di intervento, ed il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali con Decreto del Presidente della Repubblica previa Deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.
4. Resta fermo quanto previsto dalla Legge 18 dicembre 1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla Legge 2.8.1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla Legge 24.12.1976 n. 898 per le servitù militari.

### **Articolo 9**

#### **Domande di concessione e di giudizio preliminare**

1. Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a

termine di Legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in quattro copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10 e con ogni altra documentazione richiesta.

2. Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.
3. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.
4. I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 27.
5. I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di Legge o Regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.
6. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.
7. Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.
8. Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.
9. Il Sindaco provvede sentita la Commissione Edilizia ed il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.
10. Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti <sup>(1)</sup> e ne dà comunicazione al richiedente.
11. Si richiama quanto disposto dal successivo art. 50.
12. Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.
13. Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

<sup>1</sup> Regione (Legge 1497/1939)

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Responsabili del Settore Igiene Pubblica e del Settore Veterinario dell'U.L.S.S., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, I.S.P.E.S.L., Ispettorato Forestale, E.N.E.L.

## **Articolo 10**

### **Norme per la presentazione dei progetti**

1. I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI datate.
2. Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.
3. Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a., b., c., d., e., g., h., i., l., m., dell'art. 4 l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
4. Con riferimento alle singole opere previste dagli artt.4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:
  - A. per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:**
    - a. relazione sommaria delle opere da eseguire;
    - b. planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200,00 dei limiti del lotto interessato;
    - b.bis. stralcio del P.R.G. della località interessata;
    - c. planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
    - d. planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione. Per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
    - e. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta e della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate;
    - f. pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
    - g. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;

- h. almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale quotata in scala 1:100;
- i. planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondono, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m. riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento.  
Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e., f., g., h., i. possono essere rappresentati in scala 1:200.

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

- a. le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

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

- a. planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100 dai limiti del lotto interessato;
- b. planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c. sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e. l'indicazione dei materiali impiegati.

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

- a. planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;
- b. piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.

**E. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto f. dell'art. 4:**

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

**F. Per variazioni e nuove decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici:**

- a. prospetti, in scala 1:100;
- b. particolari, in scala 1:20;
- c. indicazioni dei materiali e dei colori.

**G. Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:**

- a. relazione sommaria, con la descrizione dell' intervento;
- b. estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d. rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e. progetto di lottizzazione <sup>(2)</sup>, quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f. sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g. l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

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

- a. planimetria, in scala 1:500 <sup>(3)</sup>, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

**I. Per la costruzione di locali nel sottosuolo:**

- a. planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

<sup>2</sup> Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (D.I. n. 1444 2.4.1968 e Deliberazione di Consiglio Regionale n. 21 in data 29.3.73).

<sup>3</sup> Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.

**L. Per le opere previste al punto i. dell'art. 4:**

- a. planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b. piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

**M. Per le mostre e i depositi:**

- a. planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b. planimetria dell'area, in scala 1:2000, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

**N. Per gli impianti tecnici previsti al punto i. dell'art. 4:**

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

**O. Per le varianti da apportare a progetti approvati:**

- a. il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

5. E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia o la U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.
6. In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.
7. Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.
8. Prima del rilascio della concessione ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:
  - copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - eventuali nulla-osta degli Enti di cui all'undicesimo comma dell'art.9;
  - prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.
9. Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio

Civile del progetto delle opere in c.a. ai sensi della Legge 5.11.71 n. 1086 e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico ai sensi della Legge 30.4.76 n. 373 con esclusione per quest'ultima degli interventi sui fabbricati esistenti per i quali dovrà essere presentata prima del rilascio della concessione.

## **Articolo 11**

### **Concessione ed autorizzazione di costruzione**

1. La concessione e l'autorizzazione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei Regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.
2. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
3. La concessione o l'autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi. La pubblicazione dovrà avere inizio entro 15 gg. dalla data del rilascio della concessione stessa, è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.
4. La concessione e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione come previsto dal successivo art. 14.
5. La concessione e l'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di Legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.
6. Ogni concessione ed autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata all'interessato da un funzionario comunale.

## **Articolo 12**

### **Ammissibilità delle domande di concessione edilizia**

1. In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dichiarare come si provvederà:
  - a. all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di 1.250;
  - b. alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10.05.76 n. 319.

**Articolo 13**  
**Onerosità della concessione**

1. La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28.1.77 n. 10 e della Legge Regionale 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni.

**Articolo 14**  
**Oneri di urbanizzazione**

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di quanto previsto dall'art. 13.
2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art. 47 della Legge 5/8/1978 n. 457 in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/6/1985 n. 61.
3. In caso di rateizzazione i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della Legge 14/1/1978 n. 1.

**Articolo 15**  
**Costo di costruzione**

1. Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta ai sensi della Legge 28/1/1977 n. 10 e della L.R. 27/6/1985 n. 61.

**Articolo 16**  
**Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione**

1. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
2. Il Sindaco, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare

se non avesse realizzato direttamente le opere.

3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
4. Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni.

## **Articolo 17**

### **Concessione gratuita**

1. Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto ai sensi della L. 10/1977:
  - le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9.5.1975 n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
  - per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
  - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
  - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

## **Articolo 18**

### **Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza**

1. La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, per la sistemazione dei luoghi.

2. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
3. La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con Deliberazione consiliare.

## **Articolo 19**

### **Edilizia convenzionata**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui alla Legge regionale 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni.
2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
3. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
4. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.
5. E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa ed alla quota parte degli spazi comuni.

## **Articolo 20**

### **Concessione a lottizzare**

1. La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla Legge regionale 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni.
2. La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle

stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

4. In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.
5. La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.
6. La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **A. OPERE DI URBANIZZAZIONE art. 28 Legge 1150/1942, art. 4 Legge 847/1964, art. 8 Legge 765/1967, art.44 Legge 865/1971**

#### Primaria

- a. strade residenziali
- b. spazi di sosta e di parcheggio
- c. fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d. rete idrica
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f. pubblica illuminazione
- g. spazi di verde attrezzato

#### Secondaria

- a. asili nido e scuole materne
- b. scuole dell'obbligo
- c. mercati di quartiere
- d. uffici e delegazioni comunali
- e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h. aree verdi di quartiere

### **B. CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 - 8/765)**

#### Per opere primarie

Tutte le aree necessarie secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

#### Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie

### **C. STANDARD MINIMI (art. 25 e 26 L.R. 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni) per**

## **27 mq./ab.**

### Primari

3.5 mq. aree per parcheggi

5.0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato

3.0 mq. aree per spazi attrezzati a gioco e parco ai sensi dell'art. 26 della L.R. 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni;

### Secondari

4.5 mq. aree per l'istruzione

4.0 mq. aree per attrezzature di interesse comune

10.0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport.

## **DESCRIZIONE DELLE AREE PER STANDARD**

- a. Il verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area di proprietà pubblica (che deve cioè essere ceduta al Comune);
  - b. il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;
  - c. lo standard per insediamenti a carattere commerciale turistico e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;
  - d. lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e potrà essere considerato indistintamente primario o secondario.
1. In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti di lottizzazione così come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.
  2. In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:
    - a. le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
    - b. le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
      - ba. in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, è computabile;
      - bb. in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili con esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati gravati da servitù di pubblico uso;
      - bc. in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con

vincolo di speciale destinazione, sono computabili.

3. Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standard in aree private le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario.
4. Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27.6.85 n. 61 e successive modificazioni.

## **Articolo 21**

### **Evidenza della concessione e del progetto**

1. La concessione ad edificare ed a lottizzare e l'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui all'art 5 e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
2. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni definite dall'Amministrazione nel quale debbono essere indicati:
  - a. l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b. il progettista;
  - c. l'assuntore dei lavori ;
  - d. il direttore dei lavori;
  - e. il titolare e gli estremi della concessione edilizia.

## **Articolo 22**

### **Validità della concessione e autorizzazione**

1. Nell'atto di concessione o autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica. Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
5. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio

ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della Legge 28.1.77 n. 10.

6. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art.31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

### **TITOLO III**

#### **Commissione Edilizia**

#### **Articolo 23**

##### **Attribuzioni della Commissione Edilizia**

1. Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dagli artt.4 e 5 compresi gli elaborati di massima di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.
2. La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:
  - sui progetti di pianificazione esecutiva;
  - sull'interpretazione, sull'applicazione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento (o norme di attuazione).
3. La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.
4. Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

#### **Articolo 24**

##### **Composizione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione è composta da 1 membro di diritto e da 7 membri eletti dal Consiglio Comunale. Ogni Consigliere Comunale ha diritto ad esprimere una sola votazione. In caso di parità di voti il C.C. procederà alla votazione del singolo membro attraverso il metodo del ballottaggio.
2. E' membro di diritto il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico comunale suo delegato. Il Presidente è eletto dai membri elettivi. Ai gruppi di minoranza deve essere garantita la presenza di almeno 2 membri elettivi.
3. Sono membri elettivi 7 tecnici laureati e/o diplomati, esperti in urbanistica, scienza delle

costruzioni, scienze agrarie, beni culturali e storici, e singoli cittadini.

4. Il Consiglio Comunale eleggerà altresì n. 2 membri esperti nel settore dei beni ambientali, i quali parteciperanno alle sedute della C.E.C. limitatamente per l'esame di progetti ricadenti nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.  
Ai fini della nomina dei componenti la Commissione Edilizia, il Comune procederà alla pubblicazione di apposito avviso contenente l'indicazione dei requisiti necessari ed, entro il termine stabilito, i candidati dovranno presentare i propri "curricula" dai quali dovrà risultare il possesso di tali requisiti.
5. Assiste alle sedute, come segretario redigendo i verbali, un Funzionario comunale senza diritto di voto.
6. I membri elettivi durano in carica sino alla scadenza del mandato elettivo del Consiglio Comunale e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
7. I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti ai fini del rilascio degli atti autorizzativi da parte del Funzionario preposto. Lo stesso adotterà comunque il provvedimento finale entro 60 gg. (sessanta giorni) dalla presentazione della domanda, nel caso in cui la C.E.C. non esprima il proprio parere entro tale termine.
8. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione stessa.

## **Articolo 25**

### **Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
2. L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 3 gg (tre giorni) prima di ogni seduta.
3. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza di almeno la metà dei membri eletti, oltre al Presidente o suo delegato.
4. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.
5. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.
6. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
7. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; gli astenuti vengono conteggiati come presenti non votanti.
8. A parità di voti espressi dai membri votanti prevale il voto del Presidente.
9. La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del

presente Regolamento o i tecnici da essi incaricati.

10. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
11. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
12. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e da tutti i membri presenti unitamente ad una copia del progetto esaminato.
13. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.
14. Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente, ne fa le veci un Funzionario suo delegato.
15. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
16. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

(vedi delibera C.C. n. 42 del 28.09.2006)

## **TITOLO IV**

### **Esecuzione e controllo delle opere**

#### **Articolo 26**

##### **Punti di linea e di livello**

1. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
3. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
4. Ove tale sopralluogo non avvenisse nei termini di cui sopra può darsi inizio ai lavori sulla base di un grafico presentato all'U.T.C. Tale condizione non esclude la responsabilità del D.L. e del Costruttore.

#### **Articolo 27**

## **Inizio e termine dei lavori**

1. Il periodo di cui al II comma dell'art. 22 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.
2. Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.
3. Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del II comma del presente articolo.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 20.
5. Entro 10 gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.
6. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5/11/1971 n. 1086, e assolto il disposto della Legge 30/4/1976 n. 373.
7. Qualora nella domanda di cui all'art 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.
8. In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi alla presenza di un funzionario comunale e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

## **Articolo 28**

### **Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
4. Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

### **Articolo 29**

#### **Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.
2. Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati.
3. In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
4. Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle Leggi vigenti.

### **Articolo 30**

#### **Annullamento della concessione**

1. La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.
2. A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.
3. Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco procede ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 61/1985.
4. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

### **Articolo 31**

#### **Riscossione delle somme**

1. In caso di inadempimenti, i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n. 639.

### **Articolo 32**

#### **Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità**

1. Per le opere di cui al precedente art. 4-5 eseguite senza concessione o autorizzazione o in difformità della stessa, il Sindaco provvederà secondo le norme di Legge in vigore ed in particolare vedi Titolo V Capo III della L.R. 27.6.85 n. 61.

## **TITOLO V**

### **Uso dei fabbricati e dei manufatti**

#### **Articolo 33**

##### **Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità**

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a., b., d., e., h., l., m., del precedente art. 4 e quelli di cui al precedente art. 5, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art.71 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:
  - a. il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086;
  - b. un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al sesto comma dell'art. 27 del presente Regolamento;
  - c. certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono;
  - d. dichiarazione del D.L. di avvenuta richiesta del rilascio del nulla-osta dei W.FF. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art. 87. Il nulla-osta dovrà essere presentato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
2. Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato ed alle prescrizioni di Legge e del presente Regolamento.
3. Il Sindaco, previa ispezione del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite e dei Regolamenti vigenti, e per i casi contemplati dalla Legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.
4. Si richiama il disposto della Legge 5/11/1971 n. 1086.
5. Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
6. Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla

convenzione di cui al precedente art. 19.

7. Il certificato di abitabilità o di agibilità farà il riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa.
8. Il Sindaco dovrà comunicare le proprie determinazioni entro 60 gg. dalla data di richiesta del certificato ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 90 della L.R. 61/85.
9. Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 77 e per gli edifici speciali di cui al successivo art.79, sono resi obbligatori al fine del rilascio dell'abitabilità i nulla-osta degli Enti e degli Organi competenti interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione.
10. Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., può ordinarne lo sgombero.

**PARTE II**  
**NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

**TITOLO I**  
**Caratteristiche edilizie**

**Articolo 34**  
**Cortili e lastrici solari**

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile stesso, nel qual caso si detrae la parte eccedente.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con  $h > 80$  cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
7. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 35.

**Articolo 35**  
**Chiostrine o cavedi**

1. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.
2. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.
3. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

4. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbigo.

### **Articolo 36** **Costruzioni accessorie**

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
3. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
4. Per gli edifici siti nelle zone B esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è ammessa la realizzazione anche a confine, qualora sussista il consenso dei confinanti, di garage di altezza massima non superiore a m. 2,50 misurata al colmo della copertura e della superficie massima di mq. 18,00 con il limite di 1 per unità abitativa esistente ed in eccezione agli indici stereometrici di zona.
5. ***E' ammessa negli spazi scoperti, previa presentazione di Denuncia Inizio Attività ai sensi art. 22, D.P.R. 06-06-2001, n. 380, la costruzione e posa di "elementi caratteristici" non altri elementi di arredo alle seguenti condizioni:***
  - ***non essere situati in zone classificate dal P.R.G. come "zona di rispetto;***
  - ***essere situati ad una distanza dalle strade pari a quelle previste dalle normative di zona e dai confini a ml. 1,50 salvo assenso del confinante redatto in atto notarile;***
  - ***per i percolati:***
    - ***Avere una superficie complessiva pari ad 1/20 di quella del lotto di proprietà e comunque non superiore a mq. 60,00. Tali rapporti possono essere riferiti alla singola unità immobiliare nel caso che il progetto preveda un terreno di pertinenza ad uso esclusivo.***
    - ***Essere costruiti anche ai piani superiori, ed esclusivamente in questo caso, avere al massimo lo stesso ingombro dei terrazzi per i quali sono posti a protezione senza i limiti sopra descritti.***
    - ***Avere un'altezza dal piano di appoggio max. di ml. 3,00.***
    - ***Avere copertura piana costituita da travatura con una maglia non inferiore a cm. 50x50, e per la Z.T.O. "A - Centro Storico", essere costituiti in materiale ligneo, con possibilità di realizzare le pilastrature di sostegno con mattoni faccia vista.***
    - ***Non essere posti nelle Z.T.O. "A — Centro Storico", nei fronti stradali e nelle altre zone sopra balconi aventi proiezioni verticali su marciapiedi e strade***

*pubbliche.*

- *per i gazebo:*

- *avere una superficie compresa nei limiti sopradescritti e piante a forma circolare o poligonale iscrivibile in una forma circolare con diametro max. di ml. 6,00.*
- *avere copertura a forma di cupola sferica o di piramide con pendenza delle falde pari al 100% e costituita da travatura avente una maglia di altezza non inferiore a cm. 50.*

- *per i pergolati e gazebo è vietata la posa sopra la copertura di teli o altri materiali, la posa dei quali trasformerebbero tali manufatti in costruzioni soggette alle norme di zona;*

- *i pergolati possono essere usati per costituire continuità tra fabbricati, alle condizioni che la distanza tra gli stessi sia ridotta al massimo ai 3/4 dalla distanza prevista dalle norme di attuazione, che i fronti non abbiano superfici finestrate e non siano alti più di ml 7,00 in gronda, che la travatura sia posta ad un'altezza minima di ml. 2,70 e sia estesa per intero nelle parti fronteggianti con i limiti massimi dei punti precedenti.*

*In caso che uno dei due fabbricati che si fronteggiano abbia un'altezza in gronda massima di mt. 3,50; la distanza può essere ridotta a 1/2 di quella prevista dalle norme di piano, purché il pergolato abbia una superficie non superiore a mq. 30,00, e i corpi di fabbrica fuori dalla sagoma del fabbricato a piano terra, una distanza tra loro minima di mt. 10,00;*

6. *Qualora siano previste pavimentazioni per le superfici interessate da pergolati o gazebo, queste dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n. 152.*

(le modifiche e aggiunte in variante adottata sono indicate con carattere "**grassetto inclinato**")

(le modifiche e aggiunte in variante approvata sono indicate con carattere "*inclinato*")

## **Articolo 37**

### **Prescrizioni edilizie particolari**

1. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 70.
2. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti Uffici e sono valutati

caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi ad di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti dagli alberi.

## **TITOLO II**

### **Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

#### **Articolo 38**

##### **Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 39**

##### **Decoro degli spazi**

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto, il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. E' ammessa la fissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

#### **Articolo 40**

##### **Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
  - a. fino a ml. 5 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b. oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10;
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 220 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b. per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

#### **Articolo 41**

##### **Illuminazione sotterranei**

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

#### **Articolo 42**

## **Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

### **Articolo 43**

#### **Recinzioni delle aree private**

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri con h max. di ml. 0,50, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata alla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini.
    - a1. Sono consentiti pilastrini o spalloni di sostegno nella percentuale max del 25% della superficie eccedente il muretto con esclusione di un tratto della lunghezza di ml. 3,00.
    - a2. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
  - b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a.; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 sui fronti laterali, per i quali è anche ammesso il completo tamponamento.
  - c. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
    - c1. gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede, salvo casi particolari.

### **Articolo 44**

#### **Alberature**

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
2. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.

### **Articolo 45**

#### **Coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

#### **Articolo 46**

##### **Scale esterne**

1. Sono ammesse le scale esterne a servizio esclusivo del piano superiore al piano rialzato con un massimo di un piano.
2. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Articolo 47**

##### **Marciapiedi**

1. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
3. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
4. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari fondisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

#### **Articolo 48**

##### **Portici**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Il Sindaco fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tempi stabiliti dal Comune.
6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 280.

#### **Articolo 49**

#### **Tipologie edilizie particolari**

1. In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.
2. In particolare nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici si prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:
  - l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
  - tipologie edilizie compatte;
  - linguaggio architettonico ed uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

### **TITOLO III**

#### **Prescrizioni di carattere speciale**

#### **Articolo 50**

#### **Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale ed archeologico**

1. Oltre agli obblighi di Legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere previste dai precedenti articoli e ricadenti:
  - a. nelle zone contigue o in diritto di rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
  - b. nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

#### **Articolo 51**

#### **Beni ambientali**

1. Spetta alla Regione ed alla Provincia ai sensi della L.R. 11/84 e 30/90:
  - a. l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare

- gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle Regioni;
- b. la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta per le loro modificazioni;
  - c. l'apertura di strade o cave;
  - d. l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'esclusione dei beni nei relativi elenchi;
  - e. l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;
  - f. le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della Legge 29/6/1939 n. 1497 e dall'art. 31 del Decreto del Presidente della Repubblica 3.12.75 n. 805.
2. Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla Legge 29/6/1939 n. 1497, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i beni culturali.
  3. Il Ministro per i beni culturali ed ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

## **Articolo 52**

### **Interventi per la protezione della natura**

1. Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

## **Articolo 53**

### **Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

## **Articolo 54**

### **Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b. segnaletica stradale e turistica;

- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d. mensole, ganci, tubi paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e. quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
  3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

### **Articolo 55**

#### **Numeri civici**

1. All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; l'applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
2. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

**PARTE TERZA**  
**NORME IGIENICO-SANITARIE**

**TITOLO I**  
**Prescrizioni igienico-costruttive**

**Articolo 56**  
**Igiene del suolo e del sottosuolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti od a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

**Articolo 57**  
**Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni**

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

**Articolo 58**  
**Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 71, qualora non esista

sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

4. Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

### **Articolo 59**

#### **Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie**

1. I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.
2. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
3. Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.
4. Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 30/4/1976 n. 373 e successivo Regolamento di esecuzione.

### **Articolo 60**

#### **Isolamento acustico**

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

### **Articolo 61**

#### **Fumi, polveri ed esalazioni**

1. Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. <sup>(4)</sup>
2. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

<sup>4</sup> Vedasi Legge 13/07/1966 n. 615 e D.P. 24/10/1967 n. 1288.

## **TITOLO II Fognature**

### **Articolo 62 Fognature private**

1. Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/5/1976 n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento.

### **Articolo 63 Condotti e bacini a cielo aperto**

1. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

### **Articolo 64 Condotti chiusi**

1. Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

### **Articolo 65 Depurazione degli scarichi**

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.
2. Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.
4. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Articolo 66**

### **Allacciamenti**

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

## **Articolo 67**

### **Fognature residenziali**

1. Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla Legge 10/5/1976 n. 319, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
2. Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
  - a. per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
  - b. nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme della Legge 10/5/1976 n. 319 e successive modificazioni Statali.
3. In assenza di una rete di fognatura idonea tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10/5/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.
4. Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
5. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Articolo 68**

### **Prescrizioni particolari**

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali

impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti gli spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

### **Articolo 69**

#### **Immondizie**

1. Le immondizie devono essere sistemate in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.
2. Di norma devono essere contenute in sacchetti di plastica resistenti ben chiusi.
3. Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabiliti dall'A.C..

### **TITOLO III**

#### **Requisiti degli ambienti interni**

### **Articolo 70**

#### **Parametri**

1. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.
2. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
3. Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiori a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.
4. Ogni abitazione di superficie inferiore a mq. 55 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12.

### **Articolo 71**

#### **Locali abitabili**

1. Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o

- più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).
2. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc..
  3. I locali di abitazione permanente debbono avere:
    - a. superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
    - b. altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70, salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di ml. 2,40;
    - c. superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel centro storico per i quali il vincolo di facciata non consente il raggiungimento di tale rapporto minimo.
  4. Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 con esclusione di quelli esistenti. Per questi ultimi è prescritta l'altezza minima di ml. 2,70 con le eccezioni di cui alle norme di zona.
  5. Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

## **Articolo 72**

### **Cucine**

1. Le cucine per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 5 oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

## **Articolo 73**

### **Locali per i servizi igienici**

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
  - a. superficie non inferiore a mq. 3,00;
  - b. aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.
2. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50.
3. E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici a condizione che quest'ultimo sia aerato direttamente dall'esterno, non è mai

consentita la comunicazione diretta dei locali per servizi igienici con la cucina.

4. E' consentita una superficie inferiore a mq. 3,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.
5. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
  - a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora e che non vi sia comunicazione diretta con la cucina;
  - b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
  - c. in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **Articolo 74**

##### **Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Tutte le scale principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,00, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.
2. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi Regolamenti.
3. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scale.
4. Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
5. In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
6. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 60.
7. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
8. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.
9. E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrate sull'esterno a condizione che:
  - a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
  - b. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

**Articolo 75**  
**Corridoi e disimpegni**

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.
2. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

**Articolo 76**  
**Locali a piano terra, seminterrati e scantinati non abitabili**

1. I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml.2,20.
2. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 58.
3. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
4. I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio.

**TITOLO IV**  
**Costruzioni di speciale destinazione**

**Articolo 77**  
**Edifici e locali di uso collettivo**

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
  - b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.
2. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da Leggi e Regolamenti relativi a parametri e tipologie.

**Articolo 78**

## **Barriere architettoniche**

1. Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite e lo studio di percorsi alternativi.
2. Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
3. Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27/4/1978 n. 384 in attuazione della Legge 30/3/1971 n. 118 ed inoltre quanto previsto dalla Legge 13/1989 e del D.M. 14/6/1989 n. 236.

## **Articolo 79**

### **Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti Leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

## **Articolo 80**

### **Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

## **Articolo 81**

### **Impianti al servizio dell'agricoltura**

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile

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

3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui alla D.G.R. n. 7949/1989.
6. Stralciato.
7. Tutte le stalle devono distare non meno di 150 ml. dai nuclei abitati esistenti o previsti e ml. 30 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia e situata a distanza non minore di ml. 3,00 dalle abitazioni possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20,00 dalle strade, non minore di 50,00 ml. da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4,00 ml. dalle stalle.
8. Stralciato.
9. Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 67.
10. Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del Sindaco in casi particolari di prescrivere distanze maggiori.

**PARTE QUARTA**  
**STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**TITOLO I**  
**Norme di buona costruzione**

**Articolo 82**  
**Stabilità delle costruzioni**

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

**Articolo 83**  
**Manutenzione e restauri**

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

**Articolo 84**  
**Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

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

**TITOLO II**  
**Prevenzione dai pericoli d'incendio**

**Articolo 85**

## **Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

### **Articolo 86**

#### **Impiego di strutture lignee**

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

### **Articolo 87**

#### **Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

1. E' richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione rispettivamente:
  - a. edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;
  - b. edifici industriali ed artigianali;
  - c. edifici commerciali, magazzini e depositi;
  - d. locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
  - e. edifici a strutture metalliche;
  - f. autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.;
  - g. impianti termici aventi potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (olio, combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- riscaldamento di ambienti;
  - produzione acqua calda per edifici civili;
  - cucine e lavaggio stoviglie;
  - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
  - lavaggio biancheria e simili;
  - distruzione rifiuti (Inceneritori);
  - turni di pane e forni di altri laboratori artigianali;
- h. impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

- i. impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edificio ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 ml. e aventi corsa superiore a 20 ml.

### **Collaudi dei Vigili del Fuoco.**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco.**

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26/5/1959 n. 689. Gli Enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella Legge 26/7/1965 n. 966.

#### 2. Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica:

- a. Edifici ad uso civile (compresi nei punti a., d. , e.)

##### Strutture:

le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n. 91 del 14/9/1961.

##### Ubicazione:

gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

##### Cortili interni:

devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

##### Scale:

le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti resistenti al fuoco almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti. Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad Uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterra non dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scala a prova di fumo;
- scala a prova di fumo interna;
- scala protetta;

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguente tipi di edifici:

- edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 m.;

- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 m.;  
E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazione di adduzione del gas.
  - Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi nei punti b, c,)
- b. Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi nei punti b., c.):
- Struttura:  
le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.
- Compartimentazione:  
in relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri taglia fuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati. Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di mq.
- Apertura per sfogo calore e fumo:  
alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.
- Vie di uscita:  
devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 m.
- c. Alberghi e pensioni:  
devono essere applicate le norme di cui alla lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21/10/1974.
- d. Autorimesse:  
devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31/07/1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 in data 14/11/1967.
- e. Impianti termici:  
gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:
- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/7/71;
  - impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25.11.1969;
  - impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 6.2.1975.
3. Rete idrica antincendio:  
tutti gli edifici di cui ai punti a., b., c., d., e., f., devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincata, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 0 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivanti in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

4. Impianti elettrici:

la legge 1/3/1968 n. 186 "Disposizione concernenti...(omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le "Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano" (Norme CEI);

5. Impianti per l'impiego del gas combustibile:

la legge 6/12/1971 n. 1038 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con Decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

## **Articolo 88**

### **Particolari prevenzioni cautelative**

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, della rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'istallazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane o pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

## **Articolo 89**

### **Uso di gas in contenitori**

1. L'installazione di apparecchi funzionanti a gas g.p.l. sono ammessi a condizione che siano rispettate le seguenti norme:
  - a. installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);
  - b. protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione del g.p.l.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;
  - c. per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
  - d. i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

### **Articolo 90**

#### **Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **TITOLO III**

#### **Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

### **Articolo 91**

#### **Opere provvisorie - Recinzione cantieri edili**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

3. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
7. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Prima dell'inizio dei lavori edili, il cantiere dovrà essere recintato in modo tale da impedire l'accesso ai non addetti ai lavori non essendo sufficiente la semplice delimitazione dell'area di lavoro.  
La recinzione dovrà avere un'altezza non inferiore a ml. 2,00 ed essere realizzata in modo tale da garantire la pubblica incolumità.  
Qualora la recinzione venisse realizzata con materiale metallico (lamiera, rete ecc.) la stessa dovrà essere collegata elettricamente a terra almeno ogni 25 ml. di sviluppo.
10. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

## **Articolo 92**

### **Scavi e demolizioni**

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

**Articolo 93**  
**Movimento ed accumulo di materiali**

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

**TITOLO IV**  
**Risparmio energetico nel riscaldamento degli edifici**

**Articolo 94**  
**Sfera di applicazione**

1. Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla Legge 30/4/1976 n. 373, al D.R.P. 28/6/1977 n. 1052 ed al D.M. 10/3/1977.
2. Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

**Articolo 95**  
**Potenzialità termica installata**

1. I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o eguale ai valori G indicati nella seguente tabella:

<b>Tipo di edificio</b>	<b>Volume abitabile</b>	<b>G (Kcal /hm<sup>3</sup>)</b>
Indipendente	Infer. a 250 m <sup>3</sup>	0.95
Indipendente	fra 250 e 600 m <sup>3</sup> (estremi esclusi)	0.85
Indipendente	Oltre 600 m <sup>3</sup>	0.7
Non Indipendente	qualunque	0.7

In cui:

per volume abitabile s'intende quello definito all'art. 23 delle norme di attuazione;

per edificio indipendente s'intende la casa singola od a schiera.  
Tali valori G tengono conto della maggiorazione per intermittenza.

## **Articolo 96**

### **Progetto dell'impianto**

1. Il progetto dell'impianto termico dovrà:
  - a. indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18 gradi);
  - b. calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -15 gradi e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
  - c. calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
  - d. verificare che con le condizioni indicate ai punti a., b., c., e. con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. precedente le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18 gradi).

Il Direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidalmente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

## **Articolo 97**

### **Aperture vetrate**

1. La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 71,73,74, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.
2. Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il saldo termico di cui alla lettera b. del primo comma del precedente art. 96 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

## **Articolo 98**

### **Composizione degli edifici**

1. La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

## **Articolo 99**

### **Inerzia termica delle pareti**

1. Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 kg/mq.

### **Articolo 100**

#### **Regolazione automatica della temperatura**

1. Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che ne permettono l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

**PARTE QUINTA**  
**DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

**TITOLO I**

**Indici di fabbricazione, elementi geometrici e definizioni particolari**

**Articolo 101**

**Indici di fabbricazione**

1. Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
  - a. densità edilizia fondiaria;
  - b. densità edilizia territoriale;
  - c. rapporto di copertura.
2. Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
3. Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero, ecc..
4. Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

**Articolo 102**

**Superficie fondiaria corrispondente**

1. All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai Pubblici Registri alla data di adozione del P.R.G. della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 101.
3. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
5. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria

corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

### **Articolo 103**

#### **Definizione di particolari elementi architettonici**

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
  - a. cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4.  
L'altezza delle pareti va misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.  
Il cortile è chiuso quando è continuamente perimetrato da edificazione di altezza maggiore a ml. 2,50 e l'accesso avviene da apposito locale di disimpegno facente parte del fabbricato principale o da apertura a tutta altezza inferiore a ml. 5,00.  
E' aperto quando l'edificazione lungo il suo perimetro, anche solo per il piano terreno, è interrotta con aperture prive di serramento aventi larghezza maggiore o uguale a ml. 5,00.
  - b. Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
  - c. Chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

### **Articolo 104**

#### **Centro abitato e nucleo abitato**

##### **A. CENTRO ABITATO**

1. Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove vogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

##### **B. NUCLEO ABITATO**

2. Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:
  - a. al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili

- e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- b. all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, di disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
  - c. ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitati non sia inferiore a cinque;
  - d. ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;
  - e. agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

**PARTE SESTA**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I**  
**Disposizioni transitorie**

**Articolo 105**

**Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento**

1. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, fatta eccezione per le licenze edilizie a norma del I comma dell'art.18 Legge 10/77.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

**Articolo 106**  
**Misure di salvaguardia**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie ai sensi dell'art. 71 della Legge Regionale 27/6/1985 n. 61.

**TITOLO II**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Articolo 107**  
**Entrata in vigore del presente Regolamento**

1. Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento di approvazione.

**Articolo 108**  
**Norme abrogate**

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

**Articolo 109**  
**Decadenza della Commissione Edilizia**

1. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ai sensi del precedente art. 24.

**Articolo 110**  
**Poteri di deroga**

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto stabilito dall'art. 80 della Legge Regionale 27/6/1985 n. 61.

**Articolo 111**  
**Sanzioni**

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge urbanistica e dalla Legge comunale e provinciale.
2. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

