





## Indice

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titolo primo</b>                                                                                              | <b>6</b>  |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>CAP. I - NORME INTRODUTTIVE</b>                                                                               | <b>7</b>  |
| Art.1 -Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio                                                       | 7         |
| Art.2 -Osservanza del Regolamento Edilizio                                                                       | 7         |
| Art.3 -Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti                                                         | 7         |
| Art.4 -Facoltà di deroga                                                                                         | 8         |
| Art.5 -Riferimenti alla disciplina urbanistica                                                                   | 8         |
| <b>CAP. II - COMMISSIONE EDILIZIA</b>                                                                            | <b>8</b>  |
| Art.6 -Compiti della Commissione Edilizia                                                                        | 8         |
| Art.7 -Formazione nomina e composizione della Commissione Edilizia                                               | 9         |
| Art.8 -Funzionamento della Commissione Edilizia                                                                  | 10        |
| <b>Titolo secondo</b>                                                                                            | <b>12</b> |
| <b>NORME PROCEDURALI</b>                                                                                         | <b>12</b> |
| <b>CAP. III - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI</b>                                                                 | <b>13</b> |
| Art.9 -Interventi ed obblighi connessi                                                                           | 13        |
| Art.10 -Definizione ed attuazione degli interventi                                                               | 13        |
| Art.11 -Interventi minori                                                                                        | 14        |
| Art.12 -Interventi per opere interne                                                                             | 15        |
| Art.13 -Interventi di manutenzione ordinaria                                                                     | 17        |
| Art.14 -Interventi di manutenzione straordinaria                                                                 | 18        |
| Art.15 -Interventi di restauro e risanamento conservativo                                                        | 19        |
| Art.16 -Interventi di ristrutturazione edilizia                                                                  | 20        |
| Art.17 -Interventi di variazione alla destinazione d'uso degli immobili                                          | 21        |
| Art.18 -Interventi di ampliamento                                                                                | 21        |
| Art.19 -Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo                                                     | 22        |
| Art.20 -Interventi di ricostruzione                                                                              | 22        |
| Art.21 -Interventi di nuova costruzione                                                                          | 23        |
| Art.22 -Interventi di lottizzazione e di frazionamento                                                           | 23        |
| Art.23 -Interventi di urbanizzazione                                                                             | 24        |
| Art.24 -Interventi relativi ad aree scoperte                                                                     | 24        |
| Art.25 -Interventi per manufatti provvisori                                                                      | 25        |
| Art.26 -Depositi all'aperto                                                                                      | 25        |
| Art.27 -Interventi urgenti                                                                                       | 26        |
| Art.28 -Variante in corso d'opera al progetto - Interventi non ultimati                                          | 26        |
| <b>CAP. IV - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA</b>                                                                        | <b>27</b> |
| Art.29 -Interventi per opere interne                                                                             | 27        |
| Art.30 -Interventi di manutenzione ordinaria                                                                     | 27        |
| Art.31 -Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento | 28        |
| Art.32 -Interventi di restauro e di risanamento conservativo                                                     | 29        |
| Art.33 -Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione                  | 29        |
| Art.34 -Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica                                              | 31        |
| Art.35 -Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo                                                     | 31        |
| Art.36 -Interventi relativi ad aree scoperte                                                                     | 32        |



|                                                                                 |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Art.37 -Interventi di frazionamento ed urbanizzazione di aree edificabili ..... | 33            |
| Art.38 -Depositi all'aperto .....                                               | 33            |
| Art.39 -Interventi di lottizzazione .....                                       | 34            |
| Art.40 -Variante al progetto.....                                               | 35            |
| Art.41 -Interventi per manufatti provvisori - Interventi urgenti .....          | 35            |
| Art.42 -Autorizzazioni speciali.....                                            | 36            |
| <b>CAP. V - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO .....</b>                                     | <b>37</b>     |
| Art.43 -Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria.....             | 37            |
| Art.44 -Interventi ammessi eccezionalmente.....                                 | 37            |
| Art.45 -Richiesta della Concessione o dell'Autorizzazione.....                  | 38            |
| Art.46 -Adempimenti relativi alla Concessione od all'Autorizzazione.....        | 38            |
| Art.47 -Impegnativa di osservanza dei vincoli .....                             | 39            |
| Art.48 -Adempimenti relativi ai Piano di lottizzazione .....                    | 39            |
| Art.49 -Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione.....              | 40            |
| <b>CAP.VI - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE.....</b>    | <b>40</b>     |
| Art.50 -Esame delle denunce e delle richieste di intervento.....                | 40            |
| Art.51 -Comunicazione dell'esito .....                                          | 41            |
| Art.52 -Concessione ed Autorizzazione edilizia gratuite .....                   | 41            |
| Art.53 -Concessione per edifici non residenziali .....                          | 42            |
| Art.54 -Attuazione diretta delle opere urbanizzative .....                      | 43            |
| Art.55 -Rilascio della Concessione.....                                         | 43            |
| Art.56 -Carattere della Concessione .....                                       | 43            |
| Art.57 -Pubblicità della Concessione .....                                      | 44            |
| Art.58 -Impugnazione della Concessione .....                                    | 44            |
| Art.59 -Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi .....      | 44            |
| Art.60 -Scadenza della Concessione.....                                         | 45            |
| Art.61 -Annullamento e decadenza della Concessione e dell'Autorizzazione.....   | 45            |
| Art.62 -Concessione ed Autorizzazione edilizia in sanatoria .....               | 46            |
| <b>CAP.VII - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI.....</b>              | <b>47</b>     |
| Art.63 -Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi .....                | 47            |
| Art.64 -Inizio, esecuzione e termine dei lavori.....                            | 47            |
| Art.65 -Interruzione dei lavori.....                                            | 48            |
| Art.66 -Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera .....                  | 48            |
| Art.67 -Licenza di utilizzazione .....                                          | 49            |
| Art.68 -Rilevamento del patrimonio edilizio .....                               | 50            |
| Art.69 -Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni .....             | 51            |
| Art.70 -Sospensione dei lavori .....                                            | 51            |
| Art.71 -Manutenzione e revisione periodica degli edifici .....                  | 52            |
| Art.72 -Contravvenzioni e sanzioni penali .....                                 | 53            |
| Art.73 -Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere .....                 | 53            |
| <br><b>Titolo terzo .....</b>                                                   | <br><b>55</b> |
| <br><b>PROGETTAZIONE DELLE OPERE .....</b>                                      | <br><b>55</b> |
| <b>CAP. VIII - EDIFICI ABITATIVI .....</b>                                      | <b>56</b>     |
| Art.74 -Dimensione e dotazione minima degli alloggi.....                        | 56            |
| Art.75 -Caratteristiche dei locali di abitazione .....                          | 56            |
| Art.76 -Caratteristiche dei vani accessori e di servizio .....                  | 58            |
| Art.77 -Accessibilità degli edifici.....                                        | 58            |
| Art.78 -Aerazione ed illuminazione dei locali.....                              | 58            |
| Art.79 -Sotterranei, seminterrati e sottotetti .....                            | 59            |
| Art.80 -Servizi igienici degli alloggi .....                                    | 59            |
| <b>CAP. IX - EDIFICI SPECIALI .....</b>                                         | <b>60</b>     |
| Art.81 -Locali di alloggi collettivi.....                                       | 60            |



|                                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Art.82 -Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali .....                                             | 60            |
| Art.83 -Depositi e magazzini .....                                                                           | 61            |
| Art.84 -Edifici industriali e speciali.....                                                                  | 61            |
| <b>CAP. X - EDIFICI IN ZONA AGRICOLA.....</b>                                                                | <b>61</b>     |
| Art.85 -Norme generali .....                                                                                 | 61            |
| Art.86 -Locali di abitazione nelle case in zona agricola.....                                                | 62            |
| Art.87 -Servizi igienici nelle case in zona agricola .....                                                   | 62            |
| Art.88 -Edifici per il ricovero degli animali .....                                                          | 62            |
| <b>CAP. XI - SICUREZZA DEGLI EDIFICI .....</b>                                                               | <b>63</b>     |
| Art.89 -Norme generali di sicurezza.....                                                                     | 63            |
| Art.90 -Prescrizioni generali antincendio .....                                                              | 63            |
| Art.91 -Norme antincendio per le singole parti degli edifici .....                                           | 64            |
| Art.92 -Norme per le costruzioni in legno.....                                                               | 64            |
| Art.93 -Norme antincendio per edifici speciali .....                                                         | 64            |
| Art.94 -Condutture per gas ed elettriche - Bombole G.P.L. ....                                               | 65            |
| Art.95 -Condotti di fumo - caldaie a vapore - locali per forni - apparecchi di riscaldamento e focolai ..... | 66            |
| Art.96 -Elementi in aggetto .....                                                                            | 66            |
| Art.97 -Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre .....                                              | 67            |
| <b>CAP. XII - ESTETICA DEGLI EDIFICI.....</b>                                                                | <b>67</b>     |
| Art.98 -Opere in zone di particolare interesse .....                                                         | 67            |
| Art.99 -Decoro degli edifici.....                                                                            | 68            |
| Art.100 -Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.....                                                     | 69            |
| Art.101 -Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi .....                                      | 69            |
| Art.102 -Pitture figurative sulle facciate .....                                                             | 69            |
| Art.103 -Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine .....                                              | 69            |
| Art.104-Recinzioni .....                                                                                     | 70            |
| Art.105 -Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari .....                                                 | 70            |
| <br><b>Titolo quarto .....</b>                                                                               | <br><b>72</b> |
| <br><b>IMPIANTI TECNOLOGICI .....</b>                                                                        | <br><b>72</b> |
| <b>CAP. XIII - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI .....</b>                                                    | <b>73</b>     |
| Art.106 -Norme tecnologiche .....                                                                            | 73            |
| Art.107 -Requisiti termici ed igrotermici .....                                                              | 73            |
| Art.108 -Requisiti illuminotecnici .....                                                                     | 74            |
| Art.109 -Requisiti acustici.....                                                                             | 75            |
| Art.110 -Requisiti relativi alla purezza dell'aria .....                                                     | 75            |
| Art.111 -Requisiti relativi ai servizi tecnologici.....                                                      | 76            |
| Art.112 -Requisiti relativi alla fruibilità .....                                                            | 77            |
| Art.113 -Requisiti relativi alla sicurezza .....                                                             | 77            |
| Art.114 -Requisiti relativi all'impermeabilità .....                                                         | 78            |
| Art.115 -Requisiti energetici ed ecologici .....                                                             | 79            |
| Art.116 -Acqua potabile .....                                                                                | 79            |
| Art.117 -Impianti igienici interni, canalizzazioni e canne fumarie.....                                      | 79            |
| Art.118 -Deflusso delle acque pluviali .....                                                                 | 80            |
| Art.119-Disciplina degli scarichi fognari .....                                                              | 80            |
| Art.120 -Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri.....                                                    | 81            |
| Art.121 -Cappe e camini.....                                                                                 | 81            |
| Art.122 -Forni e camini industriali .....                                                                    | 81            |
| <br><b>Titolo quinto .....</b>                                                                               | <br><b>83</b> |



|                                                                                             |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>ESECUZIONE DELLE OPERE.....</b>                                                          | <b>83</b>     |
| <b>CAP. XIV - MISURE DI SICUREZZA.....</b>                                                  | <b>84</b>     |
| Art.123 -Esecuzione delle opere edilizie .....                                              | 84            |
| Art.124 -Tutela della pubblica incolumità.....                                              | 84            |
| Art.125 -Formazione dei cantieri.....                                                       | 85            |
| Art.126 -Disciplina generale dei cantieri.....                                              | 85            |
| Art.127 -Prevenzione degli infortuni .....                                                  | 86            |
| Art.128 -Responsabilità dell'esecutore delle opere.....                                     | 86            |
| <b>CAP. XV - CONDUZIONE DEI LAVORI.....</b>                                                 | <b>86</b>     |
| Art.129 -Impianti di cantiere .....                                                         | 86            |
| Art.130 -Ribalte e strutture provvisoriali .....                                            | 87            |
| Art.131 -Demolizioni, scavi e materiale di risulta.....                                     | 87            |
| Art.132 -Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati .....                                | 88            |
| Art.133 -Pulizia delle strade .....                                                         | 88            |
| Art.134 -Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino .....                       | 88            |
| Art.135 -Lavori nel pubblico sottosuolo.....                                                | 89            |
| Art.136 -Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico - Passi carrabili ..... | 89            |
| Art.137 -Rimozione di opere che occupano spazi pubblici .....                               | 89            |
| Art.138 -Rinvenimenti e scoperte.....                                                       | 90            |
| Art.139 -Tutela dei manufatti di pubblici servizi .....                                     | 90            |
| Art.140 -Sistemazione dei marciapiedi.....                                                  | 90            |
| Art.141 -Servitù pubbliche .....                                                            | 91            |
| Art.142 -Numerazione civica .....                                                           | 92            |
| <b>CAP. XVI - NORME IGIENICHE.....</b>                                                      | <b>92</b>     |
| Art.143 -Norme generali .....                                                               | 92            |
| Art.144 -Attività produttive moleste.....                                                   | 93            |
| Art.145 -Serbatoi di carburanti e di oli combustibili .....                                 | 93            |
| Art.146 -Recinzione e sistemazione delle aree inedificate .....                             | 94            |
| <br><b>Titolo sesto .....</b>                                                               | <br><b>95</b> |
| <br><b>NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>                                                  | <br><b>95</b> |
| <b>CAP. XVII - NORME TRANSITORIE.....</b>                                                   | <b>96</b>     |
| Art.147 -Adeguamento degli edifici non regolamentari .....                                  | 96            |
| Art.148 -Regolarizzazione dei depositi all'aperto.....                                      | 96            |
| Art.149 -Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate .....                        | 96            |
| Art.150 -Pubblicazione del Regolamento Edilizio .....                                       | 97            |
| Art.151 -Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....                                   | 97            |
| Art.152 -Abolizione del precedente Regolamento Edilizio .....                               | 97            |
| Art.153 -Varianti al Regolamento Edilizio .....                                             | 98            |



## **Titolo primo**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**



## **CAP. I - NORME INTRODUTTIVE**

### **Art.1 -Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio**

1 - Il presente regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Castel di Judica, sia fuori terra sia nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.

2 - Spetta all'Amministrazione comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

3 - Ai fini predetti gli Organi Amministrativi competenti esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale e, laddove sia accertato l'inizio di opere abusive, assumono i provvedimenti indicati dall'art.4 della L.47/1985 e dall'art.2 della L.R. 37/1985 e per le opere di amministrazioni statali dall'art.5 della stessa legge, nonché quanto previsto con le successive modifiche e/o integrazioni alle citate leggi.

### **Art.2 -Osservanza del Regolamento Edilizio**

1 - Per gli effetti dell'art.6 della L. 47/1985, e successive modifiche ed integrazioni il committente titolare della Concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano ed alle prescrizioni della Concessione edilizia, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'amministrazione comunale, secondo l'art.6 della L. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Pertanto, le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione comunale dagli interessati.

### **Art.3 -Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti**

1 - Per quanto non previsto dal presente regolamento edilizio si richiamano le leggi urbanistiche nazionali vigenti e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dagli Organi competenti; le norme di attuazione del piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2 - Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n.47 aggiornata ed integrata dalla L.R. 10/8/85 n 37 (e successive integrazioni e modifiche), nonché alle altre disposizioni in vigore.



#### **Art.4 -Facoltà di deroga**

1 - Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n. 1357/1955 e n. 765/1967, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.41-quater della L. 1150/1942 o quella prevista dalla Legislazione urbanistica regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal DI-2-4-1968 n.1444.

#### **Art.5 -Riferimenti alla disciplina urbanistica**

1 - Il presente regolamento edilizio fa riferimento agli elaborati del piano regolatore generale ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

### **CAP. II - COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art.6 -Compiti della Commissione Edilizia**

1 - Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici può essere istituita, da parte del Sindaco, la Commissione Edilizia Comunale (CEC) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione comunale per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico. Ove la stessa non venisse nominata, l'istruttoria preliminare dei progetti è effettuata completamente dall'UTC.

2 - La commissione edilizia valuta e giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (Piano generale e Piani attuativi), al presente regolamento edilizio alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

3 - Compiuta l'istruttoria da parte dell'UTC e del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio, la commissione edilizia esprime pareri:

- sulle opere interne alle costruzioni, quando sorgano dubbi circa la loro ammissibilità;
- sulle richieste di intervento per opere di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo quando sorgano dubbi sulla loro ammissibilità e sempre sugli interventi in edifici vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42;
- sui progetti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che concernono edifici e manufatti esistenti;
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione) sia pubblici che privati;
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);



- sulle proposte di demolizione;
- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- di sistemazione delle aree a verde e di modifica dei suoli;
- ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico-artistico oppure può incidere sugli standard urbanistici.

4 - La commissione edilizia esprime inoltre pareri:

- sul progetto di piano urbanistico generale;
- sui piani attuativi e sulle varianti al piano urbanistico generale vigente;
- sul progetto di programma pluriennale di attuazione, quanto il Comune ne abbia l'obbligo;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente regolamento edilizio;
- sull'interpretazione, delle norme di attuazione (Norme tecniche di attuazione o norme urbanistiche) dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

5 - Quando la commissione edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale, proponendone il rinvio o prescrivendone la modifica.

6 - Quando la commissione edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovranno essere apposti - a cura dell'UTC - gli estremi del provvedimento della commissione edilizia e del verbale relativo.

7 - La commissione edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

8 - Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la commissione edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno. Al fine suddetto, la commissione edilizia può accedere nella località e nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la Concessione ed ha il dovere di denunciare all'Amministrazione comunale le eventuali infrazioni riscontrate; la stessa commissione edilizia può delegare uno o più dei suoi Membri a compiere - d'intesa col Sindaco od un suo delegato ed il Responsabile dell'U.T.C.- le verifiche suddette.

## **Art.7 -Formazione nomina e composizione della Commissione Edilizia**

1 - La commissione edilizia si compone di membri di diritto e di membri elettivi, eventualmente anche di due membri supplenti;

La nomina della commissione edilizia è deliberata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia alla data di nomina della commissione edilizia.

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco o un suo delegato
- Dirigente Ufficio Tecnico



- Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio

Sono membri elettivi:

- Un Ingegnere civile,
- Un Architetto,
- Un Geologo,
- Un Agronomo,
- Un Geometra,
- Un Avvocato,
- Un artigiano edile.

L'Ingegnere, l'Architetto, l'Agronomo, il Geologo, il Geometra e l'Avvocato potranno essere nominati su terne proposte dai rispettivi ordini professionali.

2 - I membri elettivi debbono essere scelti tra i Professionisti che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia e/od urbanistica. Possono essere nominati tanti membri supplenti quanti sono gli elettivi, per sostituire questi ultimi in caso di assenza; può anche essere chiesta la consulenza di tecnici specializzati, nei casi in cui il Presidente della commissione edilizia lo ritenga necessario.

3 - Il dirigente dell'UTC svolge la funzione di segretario della commissione edilizia; egli riferisce sui progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla commissione edilizia nella seduta successiva, prima di passare all'ordine del giorno.

4- I membri elettivi durano in carica quattro anni. Si ritengono decaduti quei Membri che si assentono per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

5 - I Membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la commissione edilizia.

## **Art.8 -Funzionamento della Commissione Edilizia**

1 - La commissione edilizia si riunisce in seduta ordinaria almeno ogni quindici giorni, in giorni fissi, ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno tre Membri elettivi.

2 - Quando si tratti di dare pareri sui piani attuativi e sulle varianti al piano vigente, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione esecuzione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno tre Membri elettivi.

3 - Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della commissione edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti (i quali avranno però soltanto voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.



4 - Delle decisioni della commissione edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della commissione edilizia.

5 - Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti nominati. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

6 - Il Membro della commissione edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la commissione edilizia deve pronunziarne la riconsiliazione, facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il Membro riconsigliato decade dalla carica.

7 - Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perché accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

8 - I Membri della commissione edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedano nel Comune.



## **Titolo secondo**

### **NORME PROCEDURALI**



## CAP. III - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

### Art.9 -Interventi ed obblighi connessi

1 - Ai fini del presente regolamento edilizio si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di questi ultimi;
- le opere di qualsiasi genere che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati; da modificarne la Slp (Superficie lorda di piano) od il numero delle unità immobiliari; nonché da trasformare l'assetto dell'ambiente e da implicare variazioni degli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi;
- le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterri;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile in quanto regolamentati;
- l'utilizzo - anche temporaneo - di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili;
- gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
- le opere eseguite ai sensi del Testo Unico delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici, 11-12-1933, n.1755;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali.

2 - Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, secondo i casi, di darne comunicazione o di farne denuncia al Sindaco (accompagnata - per le opere interne di cui all'art. 9 della L.R. 37/1985 della relazione asseveratoria di un tecnico professionista) oppure di chiedere all'Amministrazione comunale, presentando un'idonea documentazione, un'Autorizzazione edilizia oppure una Concessione, a norma e per gli effetti dell'art. 31 della L. 1150/1942; dell'art.10 della L. 6-8-1967, n. 765; degli artt.1,3,9 e 10 della L. 28-1-1977, n. 10; dell'art. 48 della L. 5-8-1978, n. 457 e dell'art. 5 della L.R. 37/85.

3 - Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati intendono eseguire opere su terreni demaniali. Non sono soggette a Concessione, Autorizzazione o comunicazione le opere di cui all'art. 6 L.R 37/85.

### Art.10 -Definizione ed attuazione degli interventi

1 - Gli interventi di edilizia e le opere che non rientrano tra quelle indicate nell'art. 6 L.R. 37/85 possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:



- la tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale.  
- la semplice Autorizzazione del Sindaco od Autorizzazione edilizia - la Concessione ad edificare o Concessione e, nei casi consentiti dalle vigenti norme, dalla Dichiarazione d'Inizio Attività. L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione è subordinato, per legge o per prescrizione del piano, all'approvazione preliminare di un Piano Attuativo.

2 - La procedura imposta nei singoli casi dipende dalle caratteristiche e dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/od ecologico e sugli standard urbanistici.

3 - Non sono soggette a comunicazione e Autorizzazione o Concessione le opere di cui all'art. 6 L.R. 37/85.

Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, sono soggetti:

- a tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale del loro inizio, le opere interne, e quelle di cui all'art. 9 della L.R. 37/85 e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- ad Autorizzazione, le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi; le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero; le opere di demolizione; i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere; gli interventi di manutenzione straordinaria; gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 20 L.R. 71/78, salvo i casi in cui è prescritta la Concessione per quanto non specificato si fa riferimento all'art. 5 L.R. 37/85

- a Concessione, le opere di cui in precedenza, quando concernano immobili vincolati (art. 7 L.94/1982; art. 26 L.47/1985) e tutti gli altri interventi.

La gratuita o l'onerosità della Concessione sono fissate dalle leggi, caso per caso; in mancanza, sono deliberate dall'Amministrazione comunale.

4 - Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente regolamento edilizio o dalle leggi vigenti; spetta invece al piano, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, stabilire, per ciascuna "zona" omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati a piano attuativo preliminare.

5 - Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

#### **Art.11 -Interventi minori**

1 - Si dicono "interventi minori" le piccole opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibili da spazi pubblici.

2 - Sono piccole opere soggette a Concessione:



- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.) costituenti pertinenze di edifici esistenti;

3 - Sono invece soggette ad Autorizzazione edilizia le seguenti piccole opere:

- i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), prefabbricati;
- le capelle;
- le edicole funerarie;
- le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici;
- la formazione di parcheggi;
- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici od all'interno delle proprietà; ad esclusione delle opere previste nell'art. 6 L.R. 37/85
- la posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili);
- gli impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

4 - Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale- concorrono alla formazione dell'ambiente. Essi sono, esemplificativamente:

- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi di acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione o di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- la panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi d'interesse ambientale, siano essi pubblici o privati visibili da spazi privati adiacenti;
- le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi di illuminazione o di supporto di servizi aerei.

5 - I distintivi urbani d'iniziativa pubblica degli enti competenti quelli d'iniziativa privata sono soggetti ad Autorizzazione.

6 - Gli interventi minori, quando concernono edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42, oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono soggetti ad Autorizzazione edilizia.

7 - La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili - siano esse aeree e sotterranee - è soggetta ad Autorizzazione. È invece soggetta a Concessione la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.).

## **Art.12 -Interventi per opere interne**



1 - Sono soggette a tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale e concernono tutte quelle opere - interne alle costruzioni - che:

- non comportano modifiche della sagoma, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, o aumento della SIp (Superficie lorda di piano) od aumento del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (art.2 D.l 2 Aprile 1968, n. 1444), le loro originarie caratteristiche costruttive; purché dette opere non siano in contrasto con il piano vigente e/o con quello adottato, nonché con il presente regolamento edilizio.

Non è considerato aumento di Superficie lorda di piano lo spostamento di pareti interne o parte di esse, non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né di modificazione della sagoma della costruzione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

2 - Appartengono esemplificativamente a questa categoria:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti;
- le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o condizionamento, di ascensori ecc.), purché non comportino la costruzione di volumi tecnici "esterni" alla sagoma dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- la chiusura di verande con strutture precarie;
- la modifica o la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente regolamento edilizio;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purché i singoli locali risultanti dalla definizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico-sanitario.

Il proprietario dell'unità immobiliare contestualmente all'inizio dei lavori deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie esistenti.

3 - Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto nelle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

4 - Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 oppure vincolati dal piano in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale.



### **Art.13 -Interventi di manutenzione ordinaria**

1 - Non sono soggetti a Concessione, Autorizzazione o comunicazione le opere (di cui alla lett. a - dell'art. 20 L.R. 71/78) che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unita' edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati, alle esigenze del suo normale uso.

2 - Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetusta' da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85

Per gli edifici residenziali esse sono esemplificativamente:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quando non alterino le caratteristiche esistenti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- la manutenzione di giardini privati esistenti;
- la riparazione delle recinzioni.

3 - Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16-11-1977, n.1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di regolamento edilizio o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

4 - Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e sono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:



- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione reti e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognatura ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte.

5 - Chi esegue interventi di manutenzione ordinaria si rende personalmente responsabile sia della corretta classificazione delle opere sia del rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'Amministrazione comunale si riserva di accertare in qualunque momento la natura e l'entità delle opere eseguite ed - in caso di abuso o di contrasto - di sospendere i lavori e di comminare le sanzioni previste.

#### **Art.14 -Interventi di manutenzione straordinaria**

1 - Sono soggetti ad Autorizzazione edilizia (di cui alla lettera b - dell'art. 20 L.R. 71/78) e concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli.

Tali interventi non debbono comunque alterare il numero ed il volume delle unità edilizie, né incidere sulle loro destinazioni d'uso, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

2 - Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);
- il rifacimento della copertura;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi; nonché per gli edifici industriali ed artigianali:
- le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purché non comportino aumento di SIp e non rientrino tra le opere interne;
- gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere interne.
- Le opere non definibili interne che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:
  - a) l'adeguamento, se carenti, dei servizi come impianto di ascensori o di sollevamento nonché impianti igienico-sanitari impianti tecnologici: (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, con le opere inerenti), quando richiedano, oltre alle necessarie "modifiche interne", anche la creazione di indispensabili "volumi tecnici" esterni;
  - b) la modifica dell'impianto distributivo, cioè la ridistribuzione totale o parziale degli spazi interni delle unità immobiliari, quando essa non comporti un aumento del numero delle unità stesse.



Laddove le opere richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 oppure segnalati dallo stesso Piano, si richiede invece la Concessione. È fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

3 - Le autorizzazioni sono rilasciate ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85, è fatta eccezione per le opere gravate da vincoli nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42.

4 - Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere di cui chiede l'Autorizzazione.

#### **Art.15 -Interventi di restauro e risanamento conservativo.**

1 - Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che:

- nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

2 - Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42, oppure individuati e vincolati dal Piano.

In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

3 - In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'assetto esterno, l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

4 - Gli interventi di restauro sono soggetti ad Autorizzazione edilizia se diretti, esclusivamente al recupero abitativo; nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a Concessione.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, nell'ambito del restauro, soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:

- con la destinazione d'uso fissata dal piano vigente;
- con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio;



e purché l'intervento di restauro miri a rimuovere tali incompatibilità.

5 - Nel caso di restauro conservativo-ambientale, l'eventuale Autorizzazione edilizia dev'essere sempre esplicita.

6 - L'Autorizzazione, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

#### **Art.16 -Interventi di ristrutturazione edilizia**

1 - Sono soggetti a Concessione e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, la distribuzione, il numero e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2 - L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della SIp (Superficie lorda di piano);
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

3 - Si ha un intervento di ristrutturazione composita o totale quando le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, e cioè: le caratteristiche volumetriche formali, la SIp complessiva, l'aspetto esterno, l'estetica e le destinazioni d'uso.

4 - Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi negli edifici soggetti a tutela nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, solo previo parere preventivo degli Enti preposti alla tutela del vincolo.

5 - Per l'esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- "sagoma", il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;
- "aspetto", l'insieme della parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e per ciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- "destinazione d'uso", l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione diversa dalla precedente.



### **Art.17 -Interventi di variazione alla destinazione d'uso degli immobili**

1 - Sono gli interventi che mirano a mutare – anche senza l'esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto di un'unità edilizia od immobiliare. Nel caso di unità abitative, si ha conversione d'uso solo se vi è impegnata più di un terzo della sua Superficie lorda di piano.

2 - Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) nonché dell'art. 10 L.R. 37/85. L'Amministrazione comunale può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il piano vigente, le norme di regolamento edilizio e le altre norme di legge.

3 - Detti interventi sono soggetti ad Autorizzazione edilizia negli ambiti territoriali, delimitati dal Piano, in cui le destinazioni d'uso sono regolamentate. In tutti i casi in cui - a giudizio dell'Amministrazione comunale - il mutamento della destinazione d'uso, seppur ammessa, implica variazione degli standard urbanistici si richiede la Concessione ciò indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso occorra eseguire delle opere edilizie. In tutti gli altri casi, è sufficiente l'Autorizzazione. Si richiede comunque un documento abilitativo (Autorizzazione o Concessione) anche al fine dell'integrazione degli oneri urbanizzativi eventualmente dovuti per la nuova destinazione d'uso.

4 - Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione comunale deve accertare il rispetto delle leggi (nazionali e regionali) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi.

5 - In ogni caso, l'Amministrazione comunale deve accertare che l'intervento sia compatibile con il carattere della zona omogenea territoriale. È comunque escluso il mutamento di destinazione d'uso degli interventi dall'uso industriale e artigianale in residenziale nelle zone D.

### **Art.18 -Interventi di ampliamento**

1 - Sono soggetti a Concessione e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2 - Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline ecc.) con strutture non precarie;
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.



#### **Art.19 -Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo**

1 - Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti; le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavori necessario allo scopo; nonché gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

2 - Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo quando siano conformi alle prescrizioni del Piano, sono soggetti ad Autorizzazione. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 che di altre leggi oppure segnalati dal Piano, occorre il preventivo nulla-osta dell'Ente competente e l'Autorizzazione dev'essere esplicita.

3 - Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono le procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzativo (Autorizzazione o Concessione) che li concerne.

4 - I fabbricati che vengano per qualsiasi motivi demoliti - anche per cause naturali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del regolamento edilizio ed alle previsioni del piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

#### **Art.20 -Interventi di ricostruzione**

1 - Sono soggetti a Concessione - se del caso previo piano attuativo - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.) di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

2 - Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planivolumetrica" o di "riuso del volume", e sono anch'essi soggetti a Concessione.

3 - Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.



#### **Art.21 -Interventi di nuova costruzione**

1 - Sono soggetti a Concessione, se del caso previo Piano attuativo. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

2 - Si considerano, altresì, nuove costruzioni:

- le costruzioni prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati.

3 - Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

#### **Art.22 -Interventi di lottizzazione e di frazionamento**

1 - Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito Piano di lottizzazione, eventualmente di ufficio, da parte del Consiglio Comunale . I Piani di Lottizzazione sono redatti e vengono approvati ai sensi degli art. 9-12-14 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area dev'essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi, per dimensione e forma, alle esigenze edificatorie predette. A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non e' allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

3 - Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 della L. 47/1985, e successive modifiche nonché le sanzioni in esso previste.

4 - Resta fermo l'obbligo della Concessione o dell'Autorizzazione e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.



### **Art.23 -Interventi di urbanizzazione**

1 - Sono soggetti ad Autorizzazione o Concessione, se del caso previo Piano attuativo. Essi concernono opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere possibile e più agevole la realizzazione di servizi per la collettività (opere di urbanizzazione secondarie art. 44 L. 865/1971.
- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L.847/1964);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

2 - Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modificano stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

3 - Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi).

4 - L'apertura e la coltivazione di cave, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 71/78 ferme restando le disposizioni minerarie in materia non è soggetta alla Concessione prevista dalla L. 10/77, bensì subordinata, previo nulla osta della competente Soprintendenza e accertamento che la cava non insista su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto delle attività agricole, alla stipula di un atto d'obbligo nei confronti del Comune con il quale il richiedente si impegna ad effettuare a sue cure e spese un'adeguata sistemazione dei luoghi espletato lo sfruttamento della cava stessa (art.39 L.R.71/78).

### **Art.24 -Interventi relativi ad aree scoperte**

1 - Sono gli interventi relativi alla formazione di cortili e di giardini o comunque, alla sistemazione del terreno non usato per l'edificazione.

2 - Tali interventi seguono le procedure autorizzative degli interventi ai quali vengono associati. Nel caso in cui siano autonomi, sono soggetti ad Autorizzazione.



3 - L'abbattimento di alberi di alto fusto nell'ambito urbano è sempre soggetto ad Autorizzazione edilizia esplicita, mentre sono del tutto libere le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno ad esso strettamente connesse.

#### **Art.25 -Interventi per manufatti provvisori**

1 - Concernono manufatti, anche non infissi al suolo, richiesti da esigenze contingenti o stagionali, destinati ad essere usati per periodi non superiori a sei mesi. Tali manufatti debbono avere quindi le minime dimensioni richieste dall'uso previsto, debbono essere realizzati con materiali leggeri e debbono infine essere facilmente asportabili.

2 - Detti interventi sono soggetti ad Autorizzazione edilizia preventiva, nella quale dev'essere indicata la periodicità o la scadenza. All'atto della rimozione, l'area interessata dev'essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre quindici giorni dalla scadenza dell'Autorizzazione; scaduto tale termine l'Amministrazione comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

3 - Le norme del presente articolo si applicano anche ai manufatti ed agli impianti provvisori destinati al commercio, da collocare sul suolo pubblico.

4 - L'Autorizzazione per manufatti provvisori non sostituisce quella eventualmente richiesta per l'occupazione del suolo pubblico.

#### **Art.26 -Depositi all'aperto**

1 - L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, ma sia conforme alle prescrizioni del Piano, è soggetto ad Autorizzazione.

2 - Sono pertanto soggetti ad Autorizzazione edilizia i depositi all'aperto di: materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a.; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili. Non è richiesta invece una specificata Autorizzazione edilizia per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti, quando costituiscano le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già oggetto di Concessione.

3 - Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano in zone vincolate nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 oppure nei centri storici o nei nuclei d'interesse ambientale, è richiesta la Concessione il cui rilascio è subordinato alla preliminare Autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA..



4 - Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale.

#### **Art.27 -Interventi urgenti**

1 - Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

2 - I primi possono essere eseguiti anche senza Autorizzazione edilizia o Concessione, ma sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato con procedura d'urgenza dall'Amministrazione comunale.

3 - In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente all'Amministrazione i lavori intrapresi ed a presentare nel termine di quindici giorni dal loro inizio la richiesta dell'Autorizzazione o della Concessione, secondo il tipo d'intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

#### **Art.28 -Variante in corso d'opera al progetto - Interventi non ultimati**

1 - Si ha "variante" in corso d'opera al progetto quando le modifiche che si propongono siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati.

2 - Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il piano vigente, con il presente regolamento edilizio e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:

- la superficie coperta e le superfici utili;
- la sagoma dell'edificio;
- non aumentino il numero delle unità immobiliari.
- le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari.

Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione dell'Amministrazione comunale salvo quanto previsto nell'art. 9 della L.R. 37/85;.

3 - Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 31 della L. 457/1978) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una



nuova Autorizzazione edilizia o Concessione, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art. 8 della L. 47/1985.

4 - Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.

5 - Nel caso di interventi non ultimati (cioè non abitabili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario. Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione.

## **CAP. IV - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

### **Art.29 -Interventi per opere interne**

1 - Ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui s'intende eseguire un intervento per opere interne, deve presentare, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato alla progettazione. La relazione potrà essere spedita anche con raccomandata con avviso di ricevimento.

2 - Tale relazione deve asseverare le opere che s'intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza di cui all'apposito capitolo del presente regolamento edilizio nonché la loro conformità alle norme igienico-sanitarie contenute nel presente regolamento edilizio.

3 - Alla relazione vanno allegati

- un estratto di mappa della zona, in cui va individuato l'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'Amministrazione comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, ai fini della loro ammissibilità.

4 - Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante sia del professionista asseverante.

5 - Il richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione presentata con l'attestazione dell'avvenuta denuncia delle opere.

### **Art.30 -Interventi di manutenzione ordinaria**

1 - L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e di miglioria non sono soggette a Concessione, Autorizzazione o comunicazione.

2 - Il ripristino delle facciate di edifici vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 od interessati da vincolo artistico-



ambientale imposto dal piano è soggetto a Concessione. L'insieme di più interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria, quando configuri una "riqualificazione" dell'immobile anche in relazione alle previsioni del piano vigente od adottato, è soggetto ad Autorizzazione.

3 - Ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'Amministrazione comunale si riserva ogni possibilità d'intervento nel caso in cui le opere effettuate risultassero eccedenti per quantità o difformi per qualità da quelle segnalate, secondo le indicazioni sopra formulate.

**Art.31 -Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento.**

1 - Alla domanda di Autorizzazione edilizia debbono essere allegati i seguenti elaborati, almeno in quadruplica copia:

- a) planimetrie generali almeno in scala 1:2000 (stralcio del P.R.G. vigente e catastale) che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) progetto almeno in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
- d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di chi ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente regolamento edilizio.

2 - L'Amministrazione comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento: la congruità della classificazione dichiarata; la rispondenza delle opere al regolamento edilizio alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti; la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, l'Amministrazione emetterà diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.



### **Art.32 -Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

1 - Alla domanda di Autorizzazione edilizia dev'essere allegata la seguente documentazione almeno in quadruplice copia:

- a) planimetrie generali almeno in scala 1:2000 (stralcio del P.R.G. vigente e catastale), che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala 1:100, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni;
- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche e di topografia sociale;
- f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) almeno in scala 1:100, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del piano vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di piano attuativo qualora sia prescritto.

2 - In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

### **Art.33 -Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione**

1 - Alla domanda di Concessione dev'essere allegata la seguente documentazione almeno in cinque copie:

- a) stralcio della tavola del piano regolatore vigente, nonché del piano attuativo e del programma pluriennale di attuazione (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;
- b) planimetrie generali almeno in scala 1:2000 (stato dei luoghi e catastale), dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
- c) planimetrie orientate, in scala 1:500 od 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di regolamento edilizio; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale e della superficie lorda di piano; rapporto di copertura; regolamentarità degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo e dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);



- d) progetto quotato in scala 1:100 (con tavola 1:200 per l'individuazione dell'intero complesso nel caso di edifici occupanti un'area molto estesa), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui o parte di essi - di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni della parti più interessanti dell'edificio;
- e) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
- 1 - l'allineamento stradale;
  - 2 - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - 3 - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - 4 - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  - 5 - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
  - 6 - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle tipologie ed ubicazioni delle recinzioni e dei muri di sostegno; per le recinzioni prospettanti su suolo pubblico deve essere presentato il disegno esecutivo;
- f) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala adeguata, con le relative piante e sezioni;
- g) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- h) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto od in parte) esistenti;
- i) il titolo di proprietà;
- l) i disegni visti ed approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza, Anas, Amm.ne Provinciale, etc.) nonché dal Comando VVF;
- m) l'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonché dei vincoli previsti dal Piano, di cui alle specifiche NTA;
- n) la specifica analitica per piano della quantità di edificazione (mc di volume e mq di slp) in relazione alle varie destinazioni e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione sia gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali).

3 - Ove ravvisi la necessità, l'Amministrazione comunale può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata, in scala 1:2000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, eventualmente rilevate presso l'UTC;
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;
- un eventuale plastico.

4 - Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aero-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i



colori previsti e le altezze dalla linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale e/o sistemato.

5 - Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e, corredati di una relazione tecnica illustrativa.

6 - I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura.

7 - La documentazione esibita dev'essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del DM 2-8-1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

#### **Art.34 -Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica**

1 - Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, qualora le stesse configurino interventi per i quali è richiesta la Concessione, alla domanda dev'essere allegata, in cinque copie, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo d'intervento.

2 - Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di Autorizzazione edilizia dev'essere corredata dalla seguente documentazione in quadruplica copia.

- a) stralcio della tavola di azionamento del piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
- b) planimetrie in scala 1:2000 (stralcio del P.R.G. vigente e catastale) della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- c) piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
- d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standard urbanistici;
- e) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

3 - L'intervento dev'essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione (agibilità o abitabilità).

#### **Art.35 -Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo**

1 - Alla domanda dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
- quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
  - a) planimetria della zona in scala 1:2000 dello stato di fatto;
  - b) stralcio del piano vigente e catastale in scala 1:2000;
  - c) eventuale copia del piano attuativo vigente;
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 con indicate in giallo le strutture da demolire;
- documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente;
- rilievo o descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;



- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di Concessione per nuove costruzioni sulla medesima area.

2 - L'intervento di demolizione è subordinato in particolare al preventivo o contemporaneo rilascio della Concessione per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal piano vigente o dal Piano attuativo, oppure sia necessaria per accertate deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico;
- di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona.

3 - L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato;
- alla chiusura dei tratti di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

4 - In caso d'inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5 - La demolizione non è consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, né per gli immobili come tali dichiarati dal piano vigente e dai suoi Piani attuativi.

### **Art.36 -Interventi relativi ad aree scoperte**

1 - Nel caso di interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, non rientranti nei casi previsti dall'art. 6 L.R. 37/85 che presuppongono la costruzione di opere stabili, alla domanda debbono essere allegati in triplice copia:

a) planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione dell'area scoperta nel contesto urbano e - nel caso di giardini - in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;

b) planimetria e sezioni in scala 1:200 relative alle sistemazioni proposte, alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;

c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;

d) relazione tecnico-botanica illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale verrà ad inserirsi.



2 - Gli interventi sugli alberi d'alto fusto esistenti in aree urbane vincolate ai sensi della L.1497/1939 oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale, sono subordinati alle autorizzazioni prescritte (Ispettorato forestale e Soprintendenza competente).

### **Art.37 -Interventi di frazionamento ed urbanizzazione di aree edificabili**

1 - Le aree inedificate comprese in zone di cui il piano prevede l'edificabilità debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un Piano di lottizzazione. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un piano di lottizzazione conforme alle prescrizioni del P.R.G. e chiederne l'approvazione.

2 - Il piano di lottizzazione non occorre se non è prescritto dal piano e può non essere richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare rientra nelle disposizioni di cui alle L.R.19/72; L.R.21/72 e successive modificazioni.

3 - Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento dev'essere notificato all'Amministrazione prima del suo inoltro all'Ufficio Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

4 - Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art. 18 della L. 47/1985

### **Art.38 -Depositi all'aperto**

1 - Alla domanda debbono allegarsi in triplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che s'intende adibire a deposito;
- uno stralcio del piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
- rilievo fotografico del sito;
- una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che s'intendono depositare, perché l'Amministrazione comunale possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

2 - Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui s'impegna - su semplice invito o su ingiunzione dell'Amministrazione comunale e per insindacabili motivi - a rimuovere il deposito anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente; il tutto a proprie cure e spese.

3 - Nel caso in cui l'area oggetto della Autorizzazione ricada in zone di valore ambientale, vincolate nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22



gennaio 2004 n.42 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del regolamento edilizio.

### **Art.39 -Interventi di lottizzazione**

1 - Alla domanda di lottizzazione dev'essere allegata la seguente documentazione in almeno cinque copie:

- a) lo stralcio eventuale del programma pluriennale di attuazione da cui risulti la previsione dello studio del Piano di lottizzazione;
- b) lo stralcio del Piano, con le prescrizioni per la zone in oggetto;
- c) gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
- d) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- e) il rilievo topografico planimetrico ed aerofotogrammetrico quotato con equidistanza delle curve di livello pari a due mt. dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;
- f) l'estratto catastale delle zone allo studio e delle aree circostanti, che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi - siano da considerare parte integrante della zona;
- g) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- h) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano di lottizzazione, con l'individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- i) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto è proposto;
- l) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili con annesso frazionamento;
- m) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
- n) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- o) il calcolo della volumetria globale e della superficie lorda di piano complessiva proposta, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- p) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale della superficie lorda di piano di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;
- q) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme nazionali (D.M. n. 1444/1978) o regionali vigenti.  
Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale se sono graficamente delimitate dal Piano Regolatore Generale; mentre sono - di massima - da monetizzare se manca tale delimitazione;
- r) la rete dei servizi canalizzati (Progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione), con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
- s) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;



- t) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- u) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.), da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;
- v) la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
- x) rilievo fotografico ed eventuali plastici, disegni delle ombre e quant'altro si ritenga opportuno di produrre per un giudizio meditato del progetto;
- y) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;
- z) quant'altro previsto dall'art. 9 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Se il piano di lottizzazione fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.

3 - Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

4 - Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

#### **Art.40 -Variante al progetto**

1 - Alla domanda di variante dev'essere allegata in triplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

#### **Art.41 -Interventi per manufatti provvisori - Interventi urgenti**

1 - Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata.

2 - Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente all'Amministrazione la comunicazione dell'avvenuto avvio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire



e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di Autorizzazione edilizia o di Concessione.

#### **Art.42 -Autorizzazioni speciali**

1 - I progetti relativi ad immobili vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Sono altresì soggetti a preventivo nulla-osta, da parte dell'Ente competente, gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrogeologica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

2 - Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'AP) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

3 - Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L.1086/1971 e della L.N.64/74.

4 - Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei VVF:

a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955; alle tabelle A e B del DPR n. 689/1959 ed all'elenco di cui al D.M. 16-2-1982, modificato dal D.M. 27 maggio 1985;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D.I. n. 1973/1965 (art. 4 della L. 966/1965);

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiore se destinati alla collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 mt. ed unita' immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei VVF.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei servizi Antincendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A, della L. 469/1961 e del D.M. 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei VVF e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta - ai sensi della L. 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilasciata da un ente laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8 marzo 1985. Si applicano le



disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia.

5 - Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'Autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. n. 3267/1923, concessa dal Presidente della Giunta regionale; analoga Autorizzazione del Presidente della Giunta regionale debbono ottenere l'Autorizzazione ex art. 7 della L.1497/1939 e s.m. i.sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto 1) del DM 21 settembre 1984, convertito, con modificazioni, nella L. 431/1985; nonché le opere d'interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette - con L.R. - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

6 - I progetti di opere eseguite ai sensi del Testo Unico n. 1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'Autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.

7 - Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, di elettrodotto o di altra natura), dev'essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

8 - In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa Autorizzazione completa degli elaborati grafici visti dagli Enti sopramenzionati dovrà essere quindi allegata alla domanda.

## **CAP. V - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

### **Art.43 -Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria**

1 - L'Autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria può essere revocata qualora l'Amministrazione comunale accerti la violazione di norme di legge o di regolamento edilizio, l'esecuzione di opere non autorizzate od, infine, quando l'esecuzione delle opere proposte non sia più possibile, per circostanze sopravvenute in corso d'opera.

### **Art.44 -Interventi ammessi eccezionalmente**

1 - Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;
- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso; può essere effettuato senza Concessione od Autorizzazione.

2 - In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione comunale nel



termine di cinque giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi dieci giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

3 - Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

#### **Art.45 -Richiesta della Concessione o dell'Autorizzazione**

1 - La Concessione o l'Autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento; nonché
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

2 - Nel caso di immobili di proprietà della Stato, la Concessione o l'Autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

#### **Art.46 -Adempimenti relativi alla Concessione od all'Autorizzazione**

1 - Nella domanda di Concessione o di Autorizzazione edilizia il richiedente oltre ai dati propri ed identificativi univocamente l'immobile ha l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti), i confinanti; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di piano ed ogni altra notizia che possa in ogni modo interessare l'area o l'erigendo edificio.

2 - Sulla domanda di Concessione dev'essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si fa riferimento al DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L. 10/1977.

3 - La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera è eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale



rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;  
c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale edile od agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

4 - Sulla domanda di Concessione o di Autorizzazione edilizia dev'essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

5 - Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.

#### **Art.47 -Impegnativa di osservanza dei vincoli**

1 - Insieme alla domanda di Concessione va presentata un'impegnativa in cui, parafrasando il presente articolo e richiamandone l'integrale osservanza, il richiedente vincoli l'area occorrente per realizzare il volume edilizio (o la Superficie lorda di piano) di cui chiede la Concessione si obblighi al rispetto di tutti i vincoli previsti dal piano per l'area edificante e si impegni a destinare i posteggi realizzati all'uso dei soli utenti dell'edificio.

2 - L'impegnativa di cui al precedente comma deve essere trascritta sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente e notificata in copia all'Amministrazione comunale, nonché richiamata nell'atto Concessorio. La suddetta procedura si applica per qualunque variante al progetto primitivo.

#### **Art.48 -Adempimenti relativi ai Piano di lottizzazione**

1 - Al piano di lottizzazione dev'essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata) oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della L. 765/1967 e ad eventuali norme secondo quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 71/78.

2 - Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

3 - Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni e del rispetto degli altri obblighi; nonché le modalità ed i tempi - correlati all'eventuale programma pluriennale di attuazione - per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.



#### **Art.49 -Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione**

1 - I piani di lottizzazione sono approvati con le modalità fissate dalle norme previste dalla L.R. 71/78 e successive modifiche, sentito il parere degli uffici competenti (UTC, Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio e quello della commissione edilizia, ed ove occorra VVF, Soprintendenza ai Monumenti; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto. Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie, laddove richieste, la convenzione dev'essere trascritta sui registri della proprietà immobiliare, a cura e spese del proponente.

Per i piani di lottizzazione che ricadono nei casi previsti dalle lettere a) c) e d) dell'art. 12 L.R. 71/78 è previsto il nulla osta dell'Assessorato al Territorio e Ambiente il quale adotta le proprie determinazioni entro 90 giorni dalla richiesta.

Per i piani di lottizzazione che interessino immobili sottoposti ai vincoli nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42 e' necessario il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

### **CAP.VI - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE**

#### **Art.50 -Esame delle denunce e delle richieste di intervento**

1 - Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'UTC il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurino un intervento soggetto a Concessione o ad Autorizzazione, l'UTC sottoporrà la comunicazione o la denuncia alla commissione edilizia, proponendo contestualmente i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

2 - Nel caso di interventi soggetti ad Autorizzazione, allo scopo di evitare che, ricorrendovi con frequenza, si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio o se ne mutino la tipologia e/o la destinazione d'uso, l'Amministrazione comunale si riserva di subordinare il rilascio dell'Autorizzazione all'esame di tutte le domande che, nell'ultimo triennio, hanno interessato la stessa unità edilizia, nonché al parere del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio e della commissione edilizia ove ne ricorra l'esigenza.

3 - Nel caso di interventi soggetti a Concessione, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'UTC;
- dal Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio;
- dalla commissione edilizia.

Il rilascio della Concessione è disciplinato dall'art. 36 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni nonché dall'art. 2 della L.R. 17/94.



#### **Art.51 -Comunicazione dell'esito**

1 - La Concessione o l'Autorizzazione vengono rilasciate secondo le modalità di cui all'art. 2 della L.R. 17/94 e trascritte sui Registri delle proprietà immobiliari. Esse sono soggette al pagamento della quota del contributo di Concessione di cui alla L. 10/1977 (compresi gli oneri di urbanizzazione e gli altri oneri in base alle tabelle comunali). A tal fine l'Amministrazione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera:

- l'entità e le modalità di pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive), quest'ultimo eventualmente da corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della Concessione medesima;
- i termini ed i tempi dei lavori. Ogni atto propedeutico al rilascio della Concessione devono essere prodotti entro sei mesi da detta comunicazione, in caso contrario si procederà all'archiviazione della pratica.

Si seguono le specifiche procedure eventualmente fissate dalla Legge Regionale e nazionale regolante la materia.

2 - Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla Concessione comportano le sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. 71/78.

3 - Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi, nell'atto di Concessione, le norme di legge che consentono tale esenzione.

4 - Entro i termini di cui alle previsioni legislative in materia viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione o dell'Autorizzazione. Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

5 - Decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda l'Autorizzazione s'intende accordata ad ogni effetto ed il richiedente può avviare i lavori previa comunicazione all'Amministrazione. Qualora l'immobile sia vincolato (tutela delle cose d'interesse storico-artistico; protezione delle bellezze naturali; tutela idrogeologica, aeroportuale e boschiva; tutela da leggi sui parchi e sulle riserve naturali), l'Autorizzazione dev'essere sempre rilasciata in forma esplicita.

6 - La Concessione o l'Autorizzazione, e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo

#### **Art.52 -Concessione ed Autorizzazione edilizia gratuite**

1 - A norma dell'art. 9 della L. 10/1977 la Concessione è gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,



ai sensi delle norme regionali o - in mancanza - dell'art. 12 della L. 153/1975.

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorché comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;
- d) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- f) la Concessione è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.
- g) per i casi previsti nell'art. 42 della L.R. 71/78 e successive modificazioni.

2 - Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con Concessione gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo di Concessione nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione comunale.

3 - Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

4 - L'Autorizzazione è gratuita (art. 5 L.R. 37/85) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 20 della L.R. 71/78 nonché per quant'altro previsto nel succitato articolo 5 della L.R. 37/85

### **Art.53 -Concessione per edifici non residenziali**

1 - La Concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. 10/1977 e dall'art. 45 della L.R. 71/78

2 - La Concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

3 - Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga



mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di Concessione nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione comunale.

#### **Art.54 -Attuazione diretta delle opere urbanizzative**

1 - Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità all'Amministrazione, dopo che gli sarà stato notificato, seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

2 - In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta. In caso di assenso l'Amministrazione comunale fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

#### **Art.55 -Rilascio della Concessione**

1 - Il rilascio della Concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento del costo di costruzione (salvo il caso di Concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, sostitutive del costo di costruzione;
- presentazione dello schema d'impegnativa di osservanza dei vincoli di piano e della destinazione d'uso, ove richiesta;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

#### **Art.56 -Carattere della Concessione**

1 - La Concessione e' personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa, purché ne venga comunicato tempestivamente all'Amministrazione comunale il trasferimento.



2 - Il trasferimento dev'essere comunicato formalmente nei modi di legge, allegando la documentazione che ne comprovi la legittimità.

3 - Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione volturato.

4 - Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la Concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

5 - In calce alla Concessione originaria verranno annotati - a cura dell'Amministrazione comunale - i suoi eventuali trasferimenti purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole titolo di trasferimento della Concessione.

#### **Art.57 -Pubblicità della Concessione**

1 - L'atto di Concessione notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

2 - Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della commissione edilizia relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione e può impugnare il provvedimento.

3 - L'affissione dell'atto di Concessione all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

#### **Art.58 -Impugnazione della Concessione**

1 - Il richiedente della Concessione - quando non sussistano le condizioni per il silenzio/assenso di cui alla L.94/1982 - può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.

2 - Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

#### **Art.59 -Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi**

1 - La Concessione o l'Autorizzazione costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e



condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

2 - Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica Autorizzazione.

#### **Art.60 -Scadenza della Concessione**

- Le concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione, eventuali proroghe sono disciplinate dall'art. 36 L.R. 71/78

#### **Art.61 -Annullamento e decadenza della Concessione e dell'Autorizzazione**

1 - La Concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del piano vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione, ai sensi dell'art. 7 della L.N. n. 765/67.

2 - In particolare, la Concessione può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non si siano osservate le prescrizioni della Concessione;
- quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;
- quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amministrazione comunale, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

3 - La Concessione dev'essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

4 - L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se nel caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;



- le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento della Concessione, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 11 e 20 della L. 47/1985.

5 - Il rinnovo della Concessione potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento.

6 - L'Autorizzazione, sia essa tacita od esplicita, decade se, trascorsi 120 gg. dalla formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori.

#### **Art.62 -Concessione ed Autorizzazione edilizia in sanatoria**

1 - Quando l'opera eseguita in assenza di Concessione ed Autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda si applicano le disposizioni di cui all'art. 13 L.47/85 e alla circolare Assessoriale Territorio e Ambiente 30/07/1993.

2 - Sono suscettibili di sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 3 della L. 47/1985, nonché (sanatoria eccezionale) le opere abusive ultimate nei termini ed ai sensi della legge 724/94, eseguite senza il prescritto atto abilitativo (Concessione od Autorizzazione) od in difformità dallo stesso, oppure eseguite in base ad un atto abilitativo annullato, decaduto o comunque divenuto inefficace (od il cui procedimento sia in corso).



## **CAP.VII - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI**

### **Art.63 -Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi**

1 - Prima d'iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere all'UTC la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della Concessione. Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati dall'UTC. Tutte le spese sono a carico del richiedente.

2 - La consegna dei punti fissi fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; detto verbale dev'essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'Amministrazione comunale, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale diriga le necessarie operazioni indicate dall'UTC.

3 - Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione comunale.

4 - Prima d'iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base a Piano attuativo, l'Amministrazione comunale deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro dev'essere stato preventivamente segnato e picchettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione comunale deve provvedere alla verificata entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta.

5 - Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'Amministrazione comunale perché effettui gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.

6 - Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

### **Art.64 -Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

1 - Prima d'iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:

- a) depositare in cantiere la Concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la



domanda di Concessione

d) comunicare all'Amministrazione comunale per iscritto la data d'inizio dei lavori.

2 - I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione, eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova Concessione.

3 - I lavori debbono essere condotti con celerità. e continuità. ed eseguiti a regola d'arte, in conformità. alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

4 - E' fatto obbligo di comunicare all'Amministrazione per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione (abitabilità od agibilità); in tale sede, l'interessato deve consegnare all'Amministrazione comunale l'atto formale di assunzione dei vincoli urbanistici, debitamente trascritto sui registri immobiliari.

#### **Art.65 -Interruzione dei lavori**

1 - Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.

2 - Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite. In caso d'inadempienza, si provvederà, a norma dell'art. 153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, l'Amministrazione ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

#### **Art.66 -Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera**

1 - Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:

- una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
- una seconda visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità. dell'edificio agli elaborati grafici allegati alla Concessione e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

2 - L'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

3 - Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (Concessione od Autorizzazione),



l'Amministrazione sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 2 e seguenti della L.R. 37/1985.

#### **Art.67 -Licenza di utilizzazione**

1 - Nessun edificio nuovo, ristrutturato, o sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del RD n. 1265/1934, salvo che l'Autorizzazione o la Concessione rilasciate per gli interventi edilizi non escludano espressamente l'esigenza della nuova licenza di utilizzazione.

2 - La licenza di utilizzazione (detta anche abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) dev'essere richiesta per iscritto e nei modi di legge - direttamente o con raccomandata con ricevuta di ritorno - dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di Concessione.

A norma dell'art. 6 della L. 47/1985 e successive modifiche i dichiaranti sono responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal capoverso 2 dell'articolo citato.

3 - La licenza di utilizzazione relativa all'abitabilità, agibilità e conformità è rilasciata ai sensi dell'art. 3 L.R. 17/94

4 - La visita di controllo viene effettuata mediante un'ispezione della costruzione compiuta dal Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio e dal Capo dell'UTC o da loro delegati.

Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

Nel corso dell'ispezione, il Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'UTC assiste l'Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

5 - Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Capo dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale che dev'essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio e del Capo dell'UTC o dei loro delegati.

6 - Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del



concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) certificati di conformità degli impianti tecnologici;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VVF per le costruzioni di altezza superiore a ml. 24 nonché per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale;
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della L. 1086/1971 per le opere strutturali e fotocopia autentica dello stesso;
- e) licenza d'uso del Genio Civile per le opere strutturali
- f) attestazione dell'avvenuta catastazione delle opere.

In caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

7 - Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico, ovvero, ricorso giurisdizionale.

8 - La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'Autorizzazione od alla Concessione e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva Concessione, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti d'immobile interessate dalla modifica.

9 - Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, l'Amministrazione comunale, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie,

10 - L'Amministrazione può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n. 1265/1934.

11 - Il certificato di abitabilità o agibilità, ai fini del conseguimento della sanatoria ex L. 37/85 può essere rilasciato in deroga ai requisiti fissati dalle norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione incendi e infortuni.

## **Art.68 -Rilevamento del patrimonio edilizio**

1 - I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.



2 - Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare ed a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda.

3 - Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; e' tenuto, altresì, a comunicare all'Amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'Autorizzazione o la Concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

#### **Art.69 -Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni**

1 - I funzionari dell'UTC, il Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento edilizio sia in possesso della relativa Concessione. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della Concessione stessa, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista.

2 - I funzionari dell'UTC e il Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente regolamento edilizio nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della Concessione.

3 - Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

4 - Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n. 383/1934 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione per ogni adempimento conseguente; gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità così come previsto dall'art. 2 della L. R. 37/85.

#### **Art.70 -Sospensione dei lavori**

1 - L'Amministrazione comunale ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare Concessione,
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della Concessione,



- le opere non rispondono alle prescrizioni del piano e del regolamento edilizio.

2 - La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore del cantiere.

3 - L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

4 - L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, l'Amministrazione comunale è tenuta a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che l'Amministrazione comunale ritenga, caso per caso, opportuno.

5 - Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della Concessione, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi in cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri. Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal RD n. 639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione.

6 - Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato si applicano le norme previste dall'art. 7 della L.R. 37/85

7 - La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L.R. 47/1985 modificate ed integrate dalla L.R. 37/85 (Capo I) sopra richiamata, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art. 6 della L. 765/1967.

#### **Art.71 -Manutenzione e revisione periodica degli edifici**

1 - I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abitabilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.



2 - Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dall'Amministrazione comunale, richiedendo preventivamente - ove necessario - l'Autorizzazione o la Concessione. In difetto, l'Amministrazione comunale procederà in danno del proprietario.

3 - Il Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

#### **Art.72 -Contravvenzioni e sanzioni penali**

1 - La contravvenzione dev'essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

2 - Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto. Per le infrazioni alle norme del presente regolamento edilizio ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla L. 47/1985 modificate ed integrate dalla L.R. 37/85 (Capo I), con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD n.383/1934.

3 - Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con RD n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.73 -Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere**

1 - A norma dell'art. 3 della L.R.37/1985, accertata l'esecuzione di opere in assenza di Concessione, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art.4 della stessa legge, l'Amministrazione comunale, previa diffida e sentito - se richiesto - il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.

2 - Alla demolizione d'ufficio disposta dall'Amministrazione si provvede, previo avviso notificato al proprietario e - se i lavori non sono ancora ultimati - anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.

3 - Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio, ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà. L'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della L. 47/1985, modificate dalla L.R. 37/85 impregiudicata la facoltà del contravventore d'eseguire,



a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.

4 - La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del RD n. 383/1934.

5 - In mancanza della demolizione, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto - ai sensi dell'art. 3 della L.R. 37/1985 - al patrimonio (disponibile) del Comune.

7 - Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalla legge sopra citata.



## **Titolo terzo**

### **PROGETTAZIONE DELLE OPERE**



## **CAP. VIII - EDIFICI ABITATIVI**

### **Art.74 -Dimensione e dotazione minima degli alloggi**

1 - In conformità al DM 5-7-1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

2 - I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto-letto e di mq. 38 se dotati di due posti-letto.

3 - Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

4 - Il numero dei locali di servizio dev'essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio e' destinato.

### **Art.75 -Caratteristiche dei locali di abitazione**

#### **A - EDIFICI URBANI**

1 - In conformità al DM 5-7-1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L 457/1978, e dall'art. 26 L.R. 37/85 negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq. 14;
- tinello con cabina di cottura: sup. mq. 14; vol. mc. 32;
- stanza da letto: sup. mq. 7, con larghezza non inferiore a m. 1,80;
- gabinetti con più di tre apparecchi: mq. 3,50.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq. 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

2 - L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione e' fissata in m. 2,70, con l'interpiano non inferiore a m. 3: Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché per gli interventi di recupero ai sensi della L.R. 37/85 valgono le disposizioni della L. 457/1978 e le disposizioni del successivo punto riferito agli edifici esistenti:

a) per il piano terrano, l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m. 3,00;

b) per i sottotetti abitabili in edifici esistenti, l'altezza minima ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; l'altezza minima non può essere però inferiore a m. 2,10.



c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura alla quota d'imposta della volta;

d) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m. 4,80 (di cui m. 2,40 per il locale e m. 2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 nei gabinetti, negli antigabinetti, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.

3 - La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

4 - La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o posto-letto).

#### B - EDIFICI ESISTENTI

5 - Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio, nel centro urbano consolidato, negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti (esclusi quindi gli edifici ricostruiti e di nuova costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani. La commissione edilizia può ammettere tali "dimensioni ridotte" anche negli interventi di ampliamento quando quelle regolamentari comportino soluzioni esteticamente non valide. Tale norma si applica anche per il recupero dell'edilizia esistente ex L. 47/85 e L.R. 37/85.

6 - Circa l'altezza minima dei locali, negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione è ammessa, per i locali d'abitazione, un'altezza interna utile minore di quella regolamentare, purché non inferiore a m. 2,40. L'altezza interna dei sottotetti abitabili può essere, per parte del locale inferiore a m. 2,40, purché l'altezza media non sia inferiore a tale misura ed il valore minimo comunque non inferiore a m 1,60. Per calcolare l'altezza media del locale si considerano solo le superfici corrispondenti alle dimensioni minime ammesse per la destinazione d'uso del locale stesso al precedente punto 7, trascurando le superfici eccedenti. Deroghe a tali valori sono ammesse motivatamente solo per interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati nel tempo ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39, oggi ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004 n.42.

7 - Per quanto concerne l'aerazione e l'illuminazione, i locali abitabili debbono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza, la cui superficie di illuminazione ed aerazione sia almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato in modo di assicurare un fattore di luce diurna media non inferiore al 2%. I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; le cucine in nicchia (od in armadio) sono ammesse in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. I servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.



#### **Art.76 -Caratteristiche dei vani accessori e di servizio**

1 - Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

2 - I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq. 4,00;
  - bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq. 3,50;
  - gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq. 2,50.
- L'altezza minima e' fissata in m. 2,40.

#### **Art.77 -Accessibilità degli edifici**

1 - Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27-4-1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. 118/1971 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quelli relativi al D.M. 14/6/1989 n° 236 ed al regolamento di attuazione dell'art. 1 L. 9/1/89 n° 13.

#### **Art.78 -Aerazione ed illuminazione dei locali**

1 - Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, dev'essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

Rapporti inferiori sono consentiti negli interventi sugli alloggi esistenti, quando non siano compatibili con le opere previste né con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

2 - I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0,80; per le cabine di cottura annessi ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

3 - I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal DM 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che v'immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).



#### **Art.79 -Sotterranei, seminterrati e sottotetti**

1 - I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

2 - L'uso del seminterrato per i locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio dev'essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque dev'essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali dev'essere di almeno m. 3,00 di cui almeno m. 1,30 sul piano di spiccato;
- il pavimento dev'essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni dev'essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non dev'essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.

3 - L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempreché sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'Autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

4 - I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente regolamento edilizio.

#### **Art.80 -Servizi igienici degli alloggi**

1 - Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

2 - I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno. Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1,10. Nei servizi igienici



sprovvisi di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM 5-7-1975.

## **CAP. IX - EDIFICI SPECIALI**

### **Art.81 -Locali di alloggi collettivi**

1 - Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera dev'essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

2 - Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua recettività massima.

3 - Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n. 1102/1925 e successive modifiche ed integrazioni; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

### **Art.82 -Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali**

1 - I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m 3,20, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2 - A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n. 530/1927 nonché alle norme del DPR n. 547/1955.

3 - Sono consentite deroghe per giustificati motivi architettonici ed ambientali nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative ed in particolare dal DPR 19/3/1956 n° 303.



### **Art.83 -Depositi e magazzini**

1 - I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m. 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2 - I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

3 - Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

### **Art.84 -Edifici industriali e speciali**

1 - Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

## **CAP. X - EDIFICI IN ZONA AGRICOLA**

### **Art.85 -Norme generali**

1 - Sono considerati fabbricati agricoli quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

2 - Il terreno destinato ai fabbricati agricoli dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra i livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella Concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

3 - Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0,60.

4 - Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.



#### **Art.86 -Locali di abitazione nelle case in zona agricola.**

- 1 - I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m.2,70.
- 2 - Il pavimento del piano terreno dev'essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato.
- 3 - I locali abitabili debbono avere la cubatura di almeno mc. 24, la superficie minima di almeno mq. 7, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura e liscia.
- 4 - L'eventuale focolare o camino dev'essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 m. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.
- 5 - I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

#### **Art.87 -Servizi igienici nelle case in zona agricola**

- 1 - Le case in zona agricola esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq. 0,80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dev'essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.
- 2 - Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente regolamento edilizio e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

#### **Art.88 -Edifici per il ricovero degli animali**

- 1 - Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m.3.
- 2 - Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.



3 - Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza media non minore di m. 2,5 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc. 20 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 12 per capo. Il pavimento dev'essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scolli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

4 - Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n. 1265/1934, le disposizioni regionali, nonché le norme dell'apposito articolo.

## **CAP. XI - SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

### **Art.89 -Norme generali di sicurezza**

1 - Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

### **Art.90 -Prescrizioni generali antincendio**

1 - Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR n. 547/1955 e del successivo DPR n.689/1959; della L. 7 dicembre 1984, n. 818 e del successivo D.M. (suppl. ord. della gazzetta ufficiale n. 95 del 22/4/1985), nonché della L. 966/1965, del successivo DI 27/9/1965 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico.



#### **Art.91 -Norme antincendio per le singole parti degli edifici**

1 - Scale. - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 350 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi ecc.).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq. ed i 150 mq., l'Amministrazione comunale giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano-scala dev'essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art.19 della L.166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti, cabine elettriche di trasformazione ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in m. 1,00 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

2 - Ascensori. - Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, dev'essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

3 - Strutture metalliche portanti - Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno 2 cm.

#### **Art.92 -Norme per le costruzioni in legno**

1 - Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

#### **Art.93 -Norme antincendio per edifici speciali**

1 - I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprendosi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella



indicata nel comma precedente.

2 - Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

3 - I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile, debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

4 - Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 1/2/1986 ("Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili").

5 - I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel DM 31 luglio 1934.

6 - Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

#### **Art.94 -Condutture per gas ed elettriche - Bombole G.P.L.**

1 - L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, dev'essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

2 - Per l'esecuzione di impianti elettrici di condotti di gas e di riscaldamento si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

3 - Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n. 78 e 16/12/1988, n° 22864/4134; devono comunque essere sempre rispettate le norme di sicurezza emanate dall'ente preposto UNI - CIG. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aeree direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione dev'essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso;



- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore dev'essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

#### **Art.95 -Condotti di fumo - caldaie a vapore - locali per forni - apparecchi di riscaldamento e focolai**

1 - I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'Amministrazione comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

E' vietata di norma l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di Kg. 2 per cmq.) in edifici di abitazione.

2 - Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra i solai o volte in muratura e sopra i materiali incombustibili.

3 - Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con fumaiolo.

#### **Art.96 -Elementi in aggetto**

1 - La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare autorizzazione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

2 - Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 20 fino all'altezza di m. 3,50 dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiede e di m. 4,30 se la strada ne è priva.



3 - balconi e pensiline sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m.5.00; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m. 3,50 dal piano del marciapiede o ad almeno m. 4,30 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Per spazi di larghezza inferiore a m. 5,00 i balconi e le pensiline potranno essere ammessi solo se previsti da piani particolareggiati. Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m. 1,20; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.

L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

#### **Art.97 -Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre**

1 - I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

2 - Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono essere arretrate di almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2,30.

3 - Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

4 - Può essere consentita l'apposizione di insegna a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m.4,30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

### **CAP. XII - ESTETICA DEGLI EDIFICI**

#### **Art.98 -Opere in zone di particolare interesse**

1 - Negli agglomerati d'interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del DM 2 Aprile 1968 n. 1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, nelle more di attuazione del Piano particolareggiato.

2 - Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), è escluso ogni altro tipo di rivestimento; le zoccolature possono essere di pietra.

3 - Sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento, nel caso di edifici con tetto a falda, sono



consentite tetti con coppi alla siciliana o alla portoghese.

Sono vietati le mansarde e gli arretramenti; i canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).

4 - La pendenza massima dei tetti è fissata pari al 35%-

5 - I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a intonacato e di esiguo spessore (max 15 cm.), sporgenti non più di 90 cm.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.).

6 - I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma geometrica allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona.

#### **Art.99 -Decoro degli edifici**

1 - I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

2 - I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.



#### **Art.100 -Intonacatura e tinteggiatura degli edifici**

1 - I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

2 - Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

#### **Art.101 -Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi**

1 - Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

2 - Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

3 - E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà l'Amministrazione comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la Concessione per il nuovo edificio.

#### **Art.102 -Pitture figurative sulle facciate**

1 - Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposti alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelli esistenti, deve chiedere all'Amministrazione comunale apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

#### **Art.103 -Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vettrine**

1 - Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari,



dev'esserne autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione comunale purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

2 - L'Amministrazione comunale può dettare direttive necessarie da apportare, affinché si evitino condizioni di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

#### **Art.104-Recinzioni**

1 - I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

2 - In prossimità dei crocevia o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione comunale può dettare caso per caso, nell'atto autorizzativo, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio.

3 - Salvo diversa prescrizione dell'atto autorizzativo, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno. Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Soprintendenza ai Monumenti.

#### **Art.105 -Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari**

1 - I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare Autorizzazione.

Il collocamento dei chioschi sul suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'Autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2 - E' proibito, senza la preventiva Autorizzazione dell'Amministrazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'Autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

3 - E' vietata l'applicazione di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.



4 - Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme come da nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

5 - Nelle località sottoposte a vincoli della Soprintendenza a BB.CC.AA.. l'Autorizzazione è subordinata al nulla-osta della stessa.



## **Titolo quarto**

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**



## **CAP. XIII - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

### **Art.106 -Norme tecnologiche**

1 - Gli impianti tecnologici previsti negli edifici dovranno sottostare, dalla fase progettuale fino alla completa esecuzione ai dettami della Legge 5/3/1990 n° 46 ("Norme per la sicurezza degli impianti"), nonché del regolamento di attuazione della legge stessa, D.P.R. 6/12/1991 n° 447.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.

I requisiti normati sono i seguenti:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità;
- energetici ed ecologici.

2 - Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

3 - Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste (e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere) anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

4 - Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

### **Art.107 -Requisiti termici ed igrotermici**

1 - Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni suo locale abbia, in corrispondenza nei mesi più freddi o più caldi, temperature dell'aria e delle pareti (superfici interne delle pareti opache) adeguate alla propria destinazione d'uso.

2 - La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve superare i 20 gradi (salvo documentate esigenze per funzioni speciali) e per gli alloggi non deve essere



inferiore ai 18 gradi. Inoltre, nelle condizioni di occupazione e d'uso previste in progetto, sulle parti opache delle pareti degli alloggi, non si debbono verificare condensazioni permanenti (nei locali di soggiorno, neppure temporanee).

3 - A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda od a terrazza) debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessore o natura oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria ecc.).

4 - Nei locali condizionati ed aerati meccanicamente i livelli di temperatura e di umidità debbono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi debbono permanere a lungo e la velocità di progetto dell'aria dev'essere bassa.

5 - Per gli impianti termici nonché per l'isolamento termico di ogni edificio è obbligatorio il rispetto, oltre alla citata Legge n° 46/90, della Legge 9/1/1991 n°10 ("Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia") e del relativo regolamento di attuazione, D.P.R. 26/8/1993 n° 412

#### **Art.108 -Requisiti illuminotecnici**

1 - Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni d'illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

2 - L'illuminazione diurna dei locali dev'essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire d'illuminazione naturale indiretta oppure d'illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
- gli spazi di cottura;
- i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

3 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

4 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.



#### **Art.109 -Requisiti acustici**

- 1 - Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.
- 2 - Si debbono in ogni caso rispettare i livelli massimi di rumorosità ammissibile, fissati dalle leggi vigenti.
- 3 - Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti, od immessi nei locali degli edifici confinanti o circostanti, od in essi immessi dall'esterno, non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista.
- 4 - In zone particolarmente rumorose, per tutelare le esigenze della destinazione residenziale, l'Amministrazione comunale può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi un adeguato potere fonoisolante.

#### **Art.110 -Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

- 1 - Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire - in tutte le stagioni - di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 2 - L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.
- 3 - L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; per i pubblici esercizi; per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione; per i servizi igienici; gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno una adeguata aerazione; per gli spazi o cabine di cottura.
- 4 - I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno, dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.
- 5 - Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.
- 6 - Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.



### **Art.111 -Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

1 - Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti, idonei - con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi - ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

2 - Gl'impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

3 - Gl'impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

4 - Le sedi degli allacciamenti degl'impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni nè l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e d'insetti indesiderabili.

5 - La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

6 - Gli edifici debbono essere dotati d'impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici monofamiliari e per gli edifici aventi sino a tre piani utili fuori terra e comunque in armonia alle norme sulle barriere architettoniche; gl'impianti di sollevamento debbono essere proporzionati, per numero e caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate; vanno adottati gli accorgimenti tecnici atti ad impedire la trasmissione di rumori e vibrazioni;
- telecomunicazioni interne ed esterne negli edifici plurifamiliari, apparecchi terminali esclusi;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

7 - Gli alloggi debbono essere dotati d'impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas metano;
- espulsione dei gas combustibili.



8 - Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### **Art.112 -Requisiti relativi alla fruibilità**

1 - Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso o d'interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L.118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27-4-1978, n.384 nonché le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati a carattere economico popolare ai sensi del D.M. LLPP 14/6/1986 n° 236 ed al regolamento di attuazione dell'art.1 L. 9/1/1989 n°13. L'accessibilità alle persone impedite fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive dev'essere assicurata nei casi di cui alle vigenti disposizioni.

#### **Art.113 -Requisiti relativi alla sicurezza**

1 - Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statistiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

2 - Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I.

3 - Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso d'incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso d'incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

4 - I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

5 - I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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



7 - I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non dev'essere inferiore a mt 1,00 e dev'essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

8 - Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Negli edifici plurifamiliari gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.

9 - L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.

10 - L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.

#### **Art.114 -Requisiti relativi all'impermeabilità**

1 - Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

2 - I locali abitabili realizzati al piano terreno debbono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine aerata, dello spessore minimo di cm. 30. I pavimenti dei locali abitabili seminterrati od interrati debbono essere impermeabilizzati per tutta la loro superficie, anche se appoggiati su un vespaio. Le impermeabilizzazioni debbono essere realizzate secondo le tecniche moderne, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue. Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

3 - Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime. L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con le tecniche ed i materiali di cui al punto precedente.

4 - In caso di copertura piana, questa deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o di lamine impermeabili continue, secondo le più moderne tecnologie.



#### **Art.115 -Requisiti energetici ed ecologici**

1 - La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla citata L. 10/91 e dal DPR 26-8-1993, n.412 che ne attua le disposizioni.

2 - Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

3 - Tutti gl'impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per gli edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

4 - Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'Amministrazione comunale non ne autorizzi la dispersione in superficie. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriali possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non eccede quella consentita.

#### **Art.116 -Acqua potabile**

1 - Ogni alloggio dev'essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. L'acqua dev'essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della Concessione, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato od alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di litri 100 per ogni 100 mc. di costruzione o frazione.

#### **Art.117 -Impianti igienici interni, canalizzazioni e canne fumarie**

1 - Ogni alloggio dev'essere munito:

- a) di servizi igienici;
- b) di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un condotto comune;
- c) di un acquaio per lo scarico delle acque di rifiuto, sistemato fuori del gabinetto o nell'eventuale antigabinetto.

2 - I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 10 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica, di ceramica o di gres) o con altro materiale impermeabile.



3 - I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

5 - Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

6 - Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile.

7 - I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

8 - La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non dev'essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla Concessione.

9 - Non e' permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

10 - I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili.

#### **Art.118 -Deflusso delle acque pluviali**

1 - I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, od altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 ml. verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2,20 sul piano stradale.

2 - Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano del marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

3 - E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **Art.119-Disciplinazione degli scarichi fognari**

1 - La disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili che non recapitano pubbliche fognature, nonché la disciplina di scarichi delle imprese agricole considerati insediamenti civili e quelle relative alle attività di trasporto dei reflui non depurati di insediamenti civili sono regolamentate ai sensi della L.R. 27/86 e successive modifiche ed



integrazioni, nonché dalle Circolari e dai Regolamenti esplicativi ed in particolare la Circolare ARTA n° 4 del 30/10/1986 e la Circolare 15/11/1989 n° 69966 nonché la Circolare 12/6/1991 n° 45906.

Ai fini della richiesta di allaccio fognario si applicano le disposizioni del regolamento di fognatura comunale effettuati ai sensi dell'art. 16 L.R. 27/86 della Circolare Regionale 19/3/1987 n° 9460.

#### **Art.120 -Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri**

1 - Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile, o non è stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto civile, si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della L.R. 27/1986 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare per gli scarichi civili relativi all'art. 24 della succitata Legge (scarichi civili esistenti della classe A) si applicano le disposizioni di cui alla Circolare ARTA del 10/4/1987 n° 14854.

#### **Art.121 -Cappe e camini**

1 - I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione .

2 - Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.

3 - Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti: da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o lato di cm.12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

#### **Art.122 -Forni e camini industriali**

1 - I forni ed i camini industriali debbono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.



2 - I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. 857/1949 e successive modifiche ed integrazioni.

3 - Fatte salve le disposizioni dell'art.890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 10 dalla pubblica via; avere un'altezza non inferiore a m.20, ma superiore di almeno m. 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo d'esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

4 - Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

5 - L'installazione di camini industriali metallici a tiraggio meccanico dev'essere autorizzata dall'Amministrazione comunale; la domanda dev'essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.



## **Titolo quinto**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**



## **CAP. XIV - MISURE DI SICUREZZA**

### **Art.123 -Esecuzione delle opere edilizie**

- 1 - Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali e' stata data la Concessione o l'Autorizzazione.
- 2 - Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni vigenti.
- 3 - Per le strutture in c.a. ed in c.a.p. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice armato e precompresso. Nell'impiego di altre strutture debbono osservarsi le relative norme in vigore.
- 4 - Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.
- 5 - Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.

### **Art.124 -Tutela della pubblica incolumità**

- 1 - Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.
- 2 - Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva Concessione od Autorizzazione. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile dev'essere, per contro, oggetto di Autorizzazione edilizia o di Concessione. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art.153 del RD n.383/1934.
- 3 - Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.



4 - Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2 da questi.

5 - In ogni angolo dev'essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

6 - Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

7 - Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

#### **Art.125 -Formazione dei cantieri**

1 - L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

2 - Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la Concessione. Deve inoltre affiggersi - a vista del pubblico - una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'Autorizzazione o della Concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

#### **Art.126 -Disciplina generale dei cantieri**

1 - I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima dei servizi prescritta per legge o dal presente regolamento edilizio.

2 - I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali; ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio;
- l'impianto di fognatura può essere sostituito da un bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergerne od impedirne il corso, senza preventiva



e formale Autorizzazione dell'Amministrazione comunale o dell'Ente proprietario.

3 - Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza di persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla-osta del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio.

4 - Il Sindaco, in caso di violazione delle precedenti disposizioni, può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

#### **Art.127 -Prevenzione degli infortuni**

1 - Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n. 530/1927 e del DPR n. 547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

#### **Art.128 -Responsabilità dell'esecutore delle opere**

1 - Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

2 - L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

3 - Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

4 - Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

### **CAP. XV - CONDUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art.129 -Impianti di cantiere**

1 - Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori



molesti, esalazioni fastidiose o nocive ecc.

2 - L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, d'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria Autorizzazione.

#### **Art.130 -Ribalte e strutture provvisionali**

1 - Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

2 - Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni. I ponteggi debbono essere chiusi verso la strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e difese di trattenuta e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

3 - Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento debbono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art.131 -Demolizioni, scavi e materiale di risulta**

1 - Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro transito sulle strade.

2 - Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3 - E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

4 - Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

5 - I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi dev'essere assicurata in modo da



resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione comunale. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica autorizzata. Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

#### **Art.132 -Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati**

1 - E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

2 - Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

#### **Art.133 -Pulizia delle strade**

1 - Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

2 - Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui è verificato lo spargimento.

#### **Art.134 -Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino**

1 - E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva Autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, motivando la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

2 - Il Sindaco, sentito l'U.T.C. e fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'Autorizzazione richiesta fissando : il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'Autorizzazione stessa.

3 - Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'Autorizzazione o scaduto il



termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'Amministrazione comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione comunale a spese del titolare dell'Autorizzazione o della Concessione, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

#### **Art.135 -Lavori nel pubblico sottosuolo**

1 - Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'Autorizzazione e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

#### **Art.136 -Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico - Passi carrabili**

1 - L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivare ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

2 - Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.

3 - Nel relativo atto, da rilasciarsi a Concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

4 - I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente regolamento edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

#### **Art.137 -Rimozione di opere che occupano spazi pubblici**

1 - L'Amministrazione comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.



2 - Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

#### **Art.138 -Rinvenimenti e scoperte**

1 - Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma delle vigenti norme in materia. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

2 - In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone provvedimenti più opportuni.

3 - Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. 44/1975.

#### **Art.139 -Tutela dei manufatti di pubblici servizi**

1 - Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico o sia necessario costruire assiti o ponteggi su area pubblica, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'UTC e con gli uffici od imprese che esercitano quei servizi per gli opportuni provvedimenti.

2 - Quando la recinzione del cantiere racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici, dev'essere consentito il pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

#### **Art.140 -Sistemazione dei marciapiedi**

1 - Lungo le proprietà confinanti con spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi. La spesa di prima formazione e pavimentazione compete ai proprietari frontisti.

2 - Se su un solo accesso serve più proprietà, alcune delle quali sono interne, la spesa di cui sopra per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari, frontisti ed interni.

3 - La spesa, liquidata dall'UTC, viene esatta con le procedure di rito, eventualmente ricorrendo alla riscossione forzata.



#### **Art.141 -Servitù pubbliche**

1 - A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasposto pubblico;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriere visive di disturbo del traffico.

2 - Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

3 - Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.

4 - Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle. Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso all'amministrazione od all'ente interessato affinché possano prescrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.

5 - La manutenzione degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

6 - Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.



#### **Art.142 -Numerazione civica**

1 - Spetta all'Amministrazione comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico e' fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Amministrazione comunale.

2 - Il numero civico va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

3 - In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte d'accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione comunale, nel termine di 15 giorni, gl'indicatori assegnatigli.

4 - In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

### **CAP. XVI - NORME IGIENICHE**

#### **Art.143 -Norme generali**

1 - Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare , localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

2 - Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie. E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare ne' il sottosuolo né le acque sotterranee o superficiali.

3 - Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo; i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale d'igiene; nonché le circolari in materia del Medico provinciale.



#### **Art.144 -Attività produttive moleste**

1 - All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze e nelle zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.

2 - Queste attività debbono localizzarsi nelle zone previste dal piano e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

3 - L'Amministrazione comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni polverulente ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità, di calore intenso o di bagliori.

4 - Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere; ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione comunale, anche nell'ambito della Concessione può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

#### **Art.145 -Serbatoi di carburanti e di oli combustibili**

1 - I serbatoi di carburanti ed oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima prevista dalle leggi vigenti da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Esse debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

2 - L'Amministrazione comunale può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del



suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

#### **Art.146 -Recinzione e sistemazione delle aree inedificate**

1 - Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito d'immondizie. La recinzione deve realizzarsi in modo stabile da non deturpare l'ambiente.

2 - Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

3 - Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, debbono essere pavimentate; o saranno sistemate con aiuole e viali, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.



## **Titolo sesto**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**



## **CAP. XVII - NORME TRANSITORIE**

### **Art.147 -Adeguamento degli edifici non regolamentari**

1 - Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento edilizio sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione. Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, L'Amministrazione deve acquisire il parere del Responsabile Sanitario dell'A.S.L. competente per territorio, a norma delle vigenti norme.

2 - Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve prevedere:

- la posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- l'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- l'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

3 - In caso d'inadempienza l'Amministrazione comunale interviene secondo le leggi in vigore.

### **Art.148 -Regolarizzazione dei depositi all'aperto**

1 - Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; L'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

2 - Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gl'interessati debbono inoltrare regolare domanda di Autorizzazione, a norma del presente regolamento edilizio. In caso d'inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

3 - Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della Autorizzazione edilizia o dell'apposita ingiunzione da parte dall'Amministrazione.

### **Art.149 -Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate**

1 - Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dal Responsabile Sanitario dell'A.S.L.



competente per territorio, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

2 - Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere l'immobile in un Piano di recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art.28 della L.457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.150 -Pubblicazione del Regolamento Edilizio**

1 - La pubblicazione del presente regolamento edilizio dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

#### **Art.151 -Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1 - Il presente Regolamento Edilizio Comunale si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dalla data di efficacia del nuovo P.R.G. di Castel di Iudica ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni o manufatti la cui Concessione od Autorizzazione edilizia viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

2 - Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni d'immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. Pertanto, il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova Concessione od Autorizzazione.

3 - Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'Amministrazione comunale di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 1902/1952 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

#### **Art.152 -Abolizione del precedente Regolamento Edilizio**

1 - Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente regolamento edilizio comunale s'intendono abrogati.



### **Art.153 -Varianti al Regolamento Edilizio**

- 1 - Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente regolamento edilizio.
- 2 - Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.