

# INDICE

<b><u>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI</u></b>	PAG. 5
<b>CAPO PRIMO            NORME INTRODUTTIVE</b>	PAG. 6
Art. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.	PAG. 7
Art. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	PAG. 8
Art. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI	PAG. 9
Art. 4 - RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA	PAG. 10
<b>CAPO SECONDO        COMMISSIONE EDILIZIA</b>	PAG. 11
Art. 5 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	PAG. 12
Art. 6 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	PAG. 14
Art. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	PAG. 15
<b><u>TITOLO SECONDO NORME PROCEDURALI</u></b>	PAG 17
<b>CAPO PRIMO            AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI E                               DOCUMNETAZIONE RICHIESTA</b>	PAG. 18
Art. 8 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI	PAG. 19
Art. 9 - DEFINIZIONE E ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI	PAG. 20
Art. 10 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	PAG. 21
Art. 11- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	PAG. 24
Art. 12- INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO	PAG. 26
Art. 13- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	PAG. 28
Art. 14- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	PAG. 31
Art. 15- INTERVENRI DI NUOVA COSTRUZIONE	PAG. 33
Art. 16- INTERVENTI MINORI	PAG. 35
Art. 17- INTERVENTI PER L'ISTALLAZIONE DI MANUFATTI PROVVISORI	PAG. 36
Art. 18- INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE	PAG. 37
Art. 19- INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE	PAG. 38
Art. 20- INTERVENTI PER LA CREAZIONE DI DEPOSITI ALL'APERTO	PAG. 39
Art. 21- INTERVENTI URGENTI	PAG. 40

Art. 22- VARIANTI IN CORSO D'OPERA	PAG. 41
Art. 23- INTERVENTI NON ULTIMATI	PAG. 42
Art. 24- INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	PAG. 43
Art. 25- INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO	PAG. 44
<b>CAPO SECONDO           ADEMPIMENTI D'OBBLIGO</b>	PAG. 45
Art. 26- DICHIARAZIONE URBANISTICA	PAG. 46
Art. 27- AUTORIZZAZIONI SPECIALI	PAG. 47
Art. 28- DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	PAG. 48
Art. 29- IL PREPROGETTO	PAG. 49
Art. 30- DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E PIANI DI LOTTIZZAZIONE	PAG. 50
Art. 31- APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE	PAG. 52
Art. 32- RICHIESTA DELLA AUTORIZZAZIONE O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 53
Art. 33- RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 54
Art. 34- ANNULAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 56
<b><u>TITOLO TERZO   REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI E DEI MANUFATTI</u></b>	PAG. 57
<b>CAPO PRIMO           REQUISITI MORFOLOGICI</b>	PAG. 58
Art. 35- EDIFICI RESIDENZIALI	PAG. 59
Art. 36- EDIFICI SPECIALI	PAG. 62
Art. 37- EDIFICI RURALI	PAG. 64
Art. 38- ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICHE IMPEDITE: LUOGHI DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE DISCIPLINA	PAG. 66
Art. 39- CORTILI, CHIOSTRINE E CAVEDI	PAG. 67
Art. 40- RECINZIONI	PAG. 69
Art. 41- ARREDO URBANO	PAG. 70
<b>CAPO SECONDO           REQUISITI TECNOLOGICI E DI SICUREZZA</b>	PAG. 72
Art. 42- CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI	PAG. 73
Art. 43- CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI IMPIANTI	PAG. 77
Art. 44- SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	PAG. 81

<b><u>TITOLO QUARTO</u></b>	<b><u>ESECUZIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI ASSENTITI</u></b>	PAG. 84
<b>CAPO PRIMO</b>	<b>CONDUZIONE, VIGILANZA E SOSPENSIONE DEI LAVORI</b>	PAG. 85
Art. 45-	RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA	PAG. 86
Art. 46-	INIZIO, ULTIMAZIONE E VERIFICA DEI LAVORI	PAG. 87
Art. 47-	VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONI DELLE INFRAZIONI	PAG. 88
Art. 48-	SOSPENSIONE LAVORI	PAG. 89
<b>CAPO SECONDO</b>	<b>ORGANIZZAZIONE E SICUREZZA DEL CANTIERE, OBBLIGHI CONNESSI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO E RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE DEI LAVORI</b>	PAG. 90
Art. 49-	DISCIPLINA DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE	PAG. 91
Art. 50-	RIBALTE E STRUTTURE PROVVISORIALI	PAG. 93
Art. 51-	DEMOLIZIONI E SCAVI	PAG. 94
Art. 52-	RINVENIMENTI E SCOPERTE	PAG. 95
Art. 53-	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E DEI LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO	PAG. 96
Art. 54-	OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI O DI INTERVENTI PREGIUDIZIEVOLI PER LA STABILITÀ DEGLI EDIFICI	PAG. 97
Art. 55-	RESPONSABILITÀ DELL'ESCUTORE DELLE OPERE	PAG. 98
<b>CAPO TERZO</b>	<b>LICENZE DEGLI EDIFICI</b>	PAG. 99
Art. 56-	LICENZA D'USO	PAG.100
<b><u>TITOLO QUINTO</u></b>	<b><u>DISPOSIZIONI VARIE</u></b>	PAG.101
Art. 57-	SERVITÙ PUBBLICHE	PAG.102
Art. 58-	NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI	PAG.103
Art. 59-	OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO – PASSI CARRABILI	PAG.104
Art. 60-	RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI	PAG.105
Art. 61-	SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI	PAG.106
Art. 62-	RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE	PAG.107
<b><u>TITOLO SESTO</u></b>	<b><u>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</u></b>	PAG.108

Art. 63- NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE

PAG.109

Art. 64- VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

PAG.110

## **TITOLO PRIMO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO PRIMO**

#### **NORME INTRODUTTIVE**

##### **Art. 1 – NATURA CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1- il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale;
- 2- spetta all'Amministratore Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

##### **Art. 2 – OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1- Ai sensi e per gli effetti della legislatura vigente, il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione edilizia
- 2- Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministratore Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione edilizia e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

##### **Art. 3 – OSSEVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

- 1- Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale e regionale e le norme attinenti: le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

##### **Art. 4 – 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

## CAPO SECONDO

### COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 5 – COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1- Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione edilizia quale organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico edilizio ed urbanistico.
- 2- La Commissione Edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (PIANO REGOLATORE GENERALE E PIANI ATTUATIVI) al presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.
- 3- Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica della U.S.S.L. , la Commissione Edilizia esprime pareri:
  - sui progetti di massima di nuove opere;
  - sulle richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria
  - sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
  - sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione);
  - sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree)
  - sulle richieste d'interventi minori (piccole opere, opere di segnaletica, distintivi urbani)
  - sulle proposte di demolizione
  - sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici
  - sui progetti – pubblici o privati – di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo
  - ed in genere, su tutto quanto può essere interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano la tutela del patrimonio storico-artistico
- 4- La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri
  - sul progetto di PIANO REGOLATORE GENERALE
  - sui PIANI ATTUATIVI e sulle varianti al PIANO REGOLATORE GENERALE vigenti
  - sul progetto di PIANO PLURIENNALE DI ATTUAZIONE in quanto il Comune ne abbia l'obbligo
  - esame progetti costruzione ristrutturazione
  - sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio
  - sull'interpretazione delle norme di attuazione 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 e potrà proporre il rinvio o prescrivere la modifica.
- 6- Quando la Commissione Edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovrà essere apposto il timbro della Commissione Edilizia, la data di approvazione e la firma del presidente.
- 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 si inseriranno. Al fine suddetto, i suoi Membri hanno libero accesso nella località e nel cantiere, dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la Concessione Edilizia ed hanno il dovere di denunciare all'Amministrazione Comunale le eventuali infrazioni riscontrate.

## **Art. 6 – COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1- La Commissione Edilizia è così composta
  - a) Membri di diritto
    - Sindaco od assessore delegato
    - Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale
    - Responsabile del servizio di igiene o suo delegato
    - Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato
  - b) Membri elettivi in numero di 5 nominati dal Consiglio Comunale come segue:
    - Un ingegnere od architetto scelto da terne proposte dai rispettivi ordini professionali
    - Un geometra o perito edile scelto da terne proposte dai rispettivi collegi professionali
    - Tre cittadini elettori – di cui uno scelto dal gruppo di minoranza, esperti in materia edilizia, igienica, artistica, giuridica.
- 2- L'elezione dei Membri è regolata al RD n. 133/1934, valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (L. n. 148/1915 – art. 136) inoltre, i Membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulle attività urbanistico- edilizia del Comune (Circ. Min. LL.PP. n. 3968/1966).
- 3- I Membri deceduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.
- 4- I Membri di nomina consigliere durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo

## **Art. 7 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1- La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato. La Commissione Edilizia elegge, tra i cinque membri nominati dal Consiglio Comunale, un Vice-Presidente. In caso di assenza del Presidente, le sedute sono presiedute dal Vice-Presidente e in caso di assenza di entrambi dal Commissario più anziano di età;
- 2- Le funzioni di segreteria della Commissione Edilizia sono affidate al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale; 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;
- 3- La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria in giorni fissi, ed in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo crede opportuno, oppure lo richiederanno per iscritto almeno tre membri elettivi;
- 4- Quando si tratti di dare pareri sui Piani Attuativi e sulle varianti al PIANO REGOLATORE GENERALE vigente, sull'interpretazioni 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;
- 5- Quando si debbono trattenere argomenti di particolare importanza o che richiedono 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;
- 6- Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del segretario della Commissione Edilizia;
- 7- Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, sempre che i Membri estranei all'Amministrazione Comunale siano in maggioranza rispetto ai Membri che ne fanno parte. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto vale il voto del Presidente;
- 8- Il Membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o rappresentato 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 (fino 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 astensione, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la Commissione Edilizia deve pronunciare la riconsiliazione, facendola risultare dal verbale;
- 9- Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto, 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;
- 10- Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano;

11- 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 risiedono nel Comune;

## **TITOLO SECONDO**

### **NORME PROCEDURALI**

#### **CAPO PRIMO**

#### **AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

##### **Art. 8 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI**

- 1- Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:
- le opere che comportano trasformazione urbanistiche ed edilizia del territorio
  - le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti
  - le opere di qualsiasi genere – anche minori, ricorrenti o temporanee – che siano tali da trasformare od alterare l’area preesistente, l’aspetto dei fabbricati o l’assetto dell’ambiente

Si definiscono pertanto interventi anche:

- la conversione d’uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile
  - l’utilizzo temporaneo o permanente di un’area come deposito all’aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche, e box prefabbricati, containers e simili
  - gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole
  - le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del T.U. n. 1755/1933
  - le opere che comportano l’occupazione di aree demaniali.
- 2- Chi intenda attuare un intervento, ha l’obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all’Amministrazione Comunale oppure di chiedere alla stessa – presentando un’idonea documentazione – una Concessione Edilizia od un’autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti della legislazione vigente.

##### **Art. 9 – DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- 1- Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta. L’attuazione si dice diretta quando bastano:
- la tempestiva denuncia all’Amministrazione Comunale;
  - la semplice autorizzazione del Sindaco
  - la concessione edilizia
- L’attuazione si dice indiretta quando il rilascio della Concessione Edilizia o dell’autorizzazione è subordinato – per legge o per prescrizione del PIANO REGOLATORE GENERALE – alla approvazione preliminare di un Piano Attuativo.
- 2- A precisazione di quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PIANO REGOLATORE GENERALE si distinguono, soprattutto per i fini procedurali e disciplinari, gli interventi di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 10 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1. Sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

1.2. Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito, (fulmine, allagamento, grandinata, ecc...) o da deterioramento dell'uso e perciò – per gli edifici residenziali – esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature od intonaci interni
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti
- 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 perpendicolari 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, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffreddamento, di ascensori, ecc...)
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari
- la riparazione delle recinzioni.

1.3. Per gli edifici industriali ed artigianali in riferimento alla Circ. Min LL.PP. 16-11-1977, n. 11918 – 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 attuazione del PIANO REGOLATORE GENERALE) in materia, di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento.

1.4. Rientrano per tanto 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 prevedano e non sono idonee alla presenza di mano d'opera e vengono 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 dati e comandi o per gruppi di riduzione
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, 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
- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi
- l'istallazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti .
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette)
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc...
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini) purché non visibili da spazi pubblici.

## 2 – Documentazione richiesta

2.1. I lavori possono essere avviati previa tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale delle opere che si intendono eseguire,

2.2. Alla denuncia si debbono allegare:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei all'Amministrazione Comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere
- un' esatta e dettagliata descrizione delle stesse, anche in relazione a possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana
- 

2.3. Nella denuncia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunciante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento

2.4. L'Amministrazione Comunale controlla l'entità il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino – nel loro insieme – interventi soggetti a Concessione Edilizia o ad autorizzazione e per reprimere eventuali abusi

## **Art. 11 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1 Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

1.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suolo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

1.3 Sono quindi esemplificativamente, opere di manutenzione straordinarie:

- 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
- la sostituzione di infissi esterni
- il rifacimento di intonaci esterni
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi
- l'installazione di nuovi impianti tecnologici
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici apportando, se richiesto, le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo dell'unità edilizia.

1.4 È fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

1.5 Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti. Per le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, l'autorizzazione si intende accordata decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda. In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco. Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio nei successivi 120 giorni, l'autorizzazione decade.

1.6 Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle vigenti leggi speciali o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

### 2- Documentazione richiesta

3.1 La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- planimetria generale in scala 1:2.000 e 1: 1.000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento
- progetto di scala 1:1.000 dell' opera da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione
- documentazione fotografica per gli interventi sulle pareti esistenti della costruzione
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o da chi ne ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

### 3- Prescrizioni specifiche

3.2 È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge

## **Art. 12 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### 1 – Ammissibilità degli interventi

1.1 Sono soggetti a Concessione edilizia o ad autorizzazione semplice nei casi previsti dalla legislazione vigente e 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, 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.

2.1. 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 ai sensi delle LL. n. 1089/1939 e n. 1497/1939, oppure individuati e vincolati dal PIANO REGOLATORE GENERALE. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituire 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.

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

- 1.4 La modifica della destinazione d'uso è consentita – nell'ambito del restauro purché non risultino alterate la forma e la distribuzione e purché la nuova destinazione d'uso non contrasti:
- con la destinazione d'uso fissata dal PIANO REGOLATORE GENERALE vigente,
  - col 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 tale incompatibilità

## 2. - Documentazione richiesta

2.1. Alla domanda di Concessione edilizia deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria generale in scala 1:2.000 od 1:1.000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbanistico;
- b) rilievo storico – critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendete: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scale 1: 50, 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 (allegati grafici in scala 1: 20);
- 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) in scala 1: 50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di Piano Attuativo qualora sia prescritto;

## **Art. 13 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

### 1 – Ammissibilità degli interventi

1.1 Sono soggetti a Concessione edilizia 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, il taglio 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 le sue destinazioni d'uso,
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi

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

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative,
- l'entità complessiva della superficie lorda del 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;

1.3 In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alternare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composta che ai fini della Concessione edilizia e degli obblighi ad essa connessi – viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

1.4 Ai fini dell'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 delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò 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 è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico – edilizie vigenti, sia che – pur risultando conforme – richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

## 2 - Documentazione richiesta

2.1 Alla domanda di Concessione edilizia deve essere allegata la seguente documentazione:

- a. stralcio della tavola di azionamento del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente, nonché del Piano Attuativo e del Piano Pluriennale di attuazione (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire,
- b. planimetria generale in scala 1:2.000 od 1: 1.000, dall'interno isoalto interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50m 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 da calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di Regolamento Edilizio, in particolare dovrà darvi 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 o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato)
- d. Progetto quotato in scala 1:1.000 (1: 2.000 per edifici molto vasti) 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 – di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;
- e. Pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale sono indicati:
  - l'allineamento stradale;
  - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso gli immobili confinanti;
  - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita ;
  - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati ed uso pubblico);
  - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- f) I particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1: 20, 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, gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto od in parte produttivi. 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) L'estratto del registro delle proprietà;
- l) I disegni visti ed approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti e corrispondente Servizio Regionale, Anas, Amministrazione Provinciale, Servizio regionale delle foreste, Comando V.V.F., Genio Civile, ecc...)
- m) L'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonché dei vincoli previsti dal PIANO REGOLATORE GENERALE, di cui alle specifiche norme tecniche di attuazione
- n) La specifica della quantità di edificazione (mc. di volume per gli edifici residenziali e mq. di SLP per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali).

2.2 Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione Comunale può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata in scala 1: 2.000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;

2.3 Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aerao – illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze della linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale e/o sistemato.

2.4 Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e, per i progetti di particolare complessità debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa

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

## **Art. 14 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

### **1. – Ammissibilità degli interventi**

1.1 Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante

1.2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

1.3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio ad una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione

### **2. - Documentazione richiesta**

2.1 Alla domanda per gli interventi di demolizione deve essere allegata la seguente documentazione:

- planimetrie quotate dell'area in scala 1: 2.000;
- quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
  - a. planimetria della zona in scala 1: 2.000 od 1: 1.000;
  - b. stralcio del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente;
  - c. eventuale copia del Piano Attuativo vigente;
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1: 100 e 1: 200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- documentazione fotografica e rilievo quotato dall'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di autorizzazione o di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area;

### **3. - Prescrizioni specifiche**

3.1. Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è 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 delle residua parte di fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato;
- alla chiusura degli sgombri 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;

3.2 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.

3.3 L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità. L'autorizzazione di demolizione

per tali immobili è da consegnarsi con provvedimento formalmente espresso dall'Autorità comunale.

3.4 Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante silenzio – assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

3.5 La domanda di autorizzazione o di concessione relativa ad interventi in ordine ai quali è richiesto il visto dei Vigili del Fuoco o il nulla-osta del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia e della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici devono essere corredate dei visti o nulla-osta predetti anche se conseguiti con le modalità del silenzio-assenso.

## **Art. 15 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

### **1- Ammissibilità degli interventi**

1.1 Sono soggetti a Concessione Edilizia se del caso previo Piano Attuativo. Essi concernono tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli e comprendono 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.

1.2 Si considerano altresì nuove costruzioni:

- gli involucri mobili che insistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni, ed i box prefabbricati anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semi-lavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni, le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano inutilizzate come mezzo di trasporto e si verifica una delle seguenti condizioni;
- siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale o a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc..) od usino di un equivalente, servizio in modo autonomo (pozzo, ossa perdente, generatore elettrico ecc...);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavori con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc...;

1.3 Si considerano infine nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

### **2 - Documentazione richiesta**

2.1 Alla domanda di Concessione edilizia deve essere allegata la seguente documentazione:

- a. stralcio della tavola di azionamento del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente, nonché del Piano Attuativo e del Piano Pluriennale d'attuazione (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;
- b. planimetria generale, in scala 1: 2000 od 1: 1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50m. 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: 5000 od 1: 2000, 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 darvi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano; rapporto di copertura; regolamentarità degli eventuali cortili; 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 ( 1: 200 per edifici molto vasti) 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 – di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;
  - e. pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
    - l'allineamento stradale;
    - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
    - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
    - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
    - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
    - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
  - f) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1: 20, 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; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti a gli obblighi specificati, per gli edifici in tutto o in parte produttivi. 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) l'estratto del registro delle proprietà.

2.2 Ove ne 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, rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze.

2.3 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 della linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale e/o sistemato.

2.4 Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e, per i progetti di particolare complessità, debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa

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

## **Art. 16 – INTERVENTI MINORI**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1 Si dicono “interventi minori” gli interventi volti alla produzione di:

a. Distintivi urbani intesi come oggetto di arredo urbano, che per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano. Essi comprendono a titolo esemplificativo:

- i monumenti le sculture, le fontane e gli specchi d’acqua; i fondali, gli scenari, le sedre;
- le centraline, (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e 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
- le panchine e i sedili stabilmente dislocati
- le colonnine, i paracarri, le fioriere ed i cestini dei rifiuti

b. Opere di segnaletica quali:

- targhe professionali
- la segnaletica stradale d’iniziativa privata
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali
- le tabelle e i cartelloni pubblicitari, murali o a struttura autoportante
- le serrande, le tende apposte all’esterno delle finestre o delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico
- le luminarie e le lampade

c. Monumenti ed edicole funerarie

1.2 Gli interventi minori sono soggetti a preventiva autorizzazione

### 2) – Documentazione richiesta

2.1 Alla domanda relativa ad interventi minori debbono essere allegati:

- un estratto di mappa della zona con l’ubicazione dell’immobile oggetto dell’intervento,
- gli elaborati tecnici necessari a fornire all’Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali
- un’esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell’intervento sulla sicurezza del traffico e sull’estetica urbana.

2.2. Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo

2.3 La segnaletica deve essere, di regola contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

## **Art. 17 – INTERVENTI PER L'ISTALLAZIONE DI MANUFATTI PROVVISORI**

### **1 – Ammissibilità degli interventi**

1.1 Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

1.2 Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere l'area interessata nel termine di dieci giorni della data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

1.3 L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazio e aree pubbliche;

### **2– Documentazione richiesta**

2.1 La domanda per l'istallazione di manufatti provvisori deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione del manufatto provvisorio;
- gli elaborati tecnici in scala adeguata necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali del manufatto;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si rendono necessarie per l'istallazione del manufatto provvisorio anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana;

### **3- Prescrizioni Specifiche**

3.1 I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

## **Art. 18 – INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1 Le opere costituenti pertinenze ad esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3mt. e simili si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

1.2 Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle vigenti leggi speciali l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita

### 2- Documentazione richiesta

2.1 La domanda per interventi relativi a pertinenza deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici, in scala adeguata, necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

## **Art. 19 – INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1 Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione dei cortili e giardini, o comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

1.2 Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

### 2- Documentazione richiesta

2.1. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che ripristino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto.

2.2. Devono inoltre essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono

### 3- Prescrizioni specifiche

3.1 L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

- 3.2 Non sono soggette all'autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte da normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse

## **Art. 20 - INTERVENTI PER LA CREAZIONE DI DEPOSITI ALL'APERTO**

### 1- Ammissibilità degli interventi

- 1.1 L'utilizzo di un area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetto a preventiva autorizzazione.
- 1.2 Sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in catasto); materiali edili, prefabbricati in cemento ecc... componenti per la fabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri auto) o box prefabbricati, containers e simili. Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti – ed i cantieri edili.
- 1.3 Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano all'aperto in zone vincolate dalla L. n. 1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei d'interesse ambientale, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinata alla preliminare autorizzazione del servizio regionale beni ambientali.
- 1.4 Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazioni.

### 2- Documentazione richiesta

- 2.1 La domanda per la creazione di depositi all'aperto deve essere corredata dai seguenti elaborati:
- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
  - uno stralcio del PIANO REGOLATORE GENERALE di 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
  - una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che s'intendano 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...
- 2.2 Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui s'impegna a rimuovere il deposito a proprie cure e spese – su semplice invito e su ingiunzione dell'Amministrazione Comunale motivata da insindacabili motivi – anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

2.3 Nel caso in cui l'area oggetto della Concessione Edilizia ricada in zone di valore ambientale, vincolate dalla L. n. 1497/1939 o dal PIANO REGOLATORE GENERALE, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del Regolamento Edilizio.

## **Art. 21 – INTERVENTI URGENTI**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1 Gli interventi che si rendono necessari ed urgenti al fine di tutelare la pubblica incolumità o per evitare danni agli edifici od agli immobili dei vicini, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza di pericolo

### 2- Documentazione richiesta

2.1 È fatto obbligo al proprietario di denunciare gli interventi di cui al presente articolo all'Amministrazione Comunale, nel termine di tre 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 sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

### 3- Prescrizioni specifiche

3.1 Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione d'emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure

## **Art. 22 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

### 1- Ammissibilità degli interventi

1.1 Le varianti, che si rendono necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con i regolamenti comunali e non modificano la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza di uso.

### 2- Documentazione richiesta

2.1 Alla domanda di variante deve essere allegata, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto suo tempo approvato.

## **Art. 23 – INTERVENTI NON ULTIMATI**

### 1- Ammissibilità degli interventi

- 1.1 Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento, per la residua parte, è classificato come l'intervento originario
- 1.2 Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
- 1.3 Laddove le opere di che trattasi risultino già finite al civile, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria.

## **Art. 24 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### 1- Ammissibilità degli interventi

- 1.1 Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di un'unità edilizia come delle singole unità immobiliari o di parti di queste ultime

### 2- Documentazione richiesta

- 2.1 La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso senza la concessione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le opere di legge, di P.R.G. e di regolamenti.
- 2.2 La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

## **Art. 25 – INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO**

### 1- Documentazione richiesta

- 1.1 Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla L. 1497/1939 oppure dal PIANO REGOLATORE GENERALE (Centri storici e nuclei d'interesse ambientale), gli interessati debbono farne domanda all'Assessorato Regionale Urbanistica – Servizio beni ambientali nei modi e nelle forme vigenti all'atto di presentazione della domanda.
- 1.2 Qualora l'intervento concerna un edificio a sua volta vincolato dalla L. n. 1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato – per le parti di competenza – della Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale. Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti e istituti legalmente riconosciuti; nonché nel caso di opere pubbliche.

## **CPO SECONDO**

### **ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

#### **Art. 26 – DICHIARAZIONE URBANISTICA**

- 1- L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 60 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati.
- 2- Il contenuto della dichiarazione Comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia

#### **Art. 27 – AUTORIZZAZIONI SPECIALI**

- 1- Tutti gli interventi riguardanti immobili soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statuali, e regionali nonché ancora vincolati da leggi regionali sui parchi e sulle riserve naturali e dalle norme di tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o altro, devono riportare il preventivo Nulla Osta dell'Autorità amministrativa competente.

#### **Art. 28 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA**

- 1- Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, farà pervenire all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.
- 2- I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

#### **Art. 29 – IL PREPROGETTO**

- 1- Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a concessione edilizia non subordinata a preventiva approvazione di strumenti di pianificazione esecutiva, possono presentare al Sindaco un preprogetto
- 2- Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento all'eventuale Piano Particolareggiato d'Attuazione vigente (qualora previsto dalla legislazione vigente) nonché alle previsioni ed alle prescrizioni del PIANO REGOLATORE GENERALE o del Piano Attuativo, deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria a dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, deve contenere indicazioni circa:
  - a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente
  - b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti
  - c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari

- d) l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio o impianto destinato ad usi non residenziali;
  - e) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione
  - f) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità
  - g) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'Amministrazione Comunale
- 3- Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.
- 4- Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.
- 5- Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica dell'U.S.S.L. e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della Concessione edilizia, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

#### **Art. 30 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1- La domanda volta ad ottenere il nulla osta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione
- 2- Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.
- 3- A integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve essere altresì corredata da:
- a) lo stralcio eventuale del Piano Particolareggiato d'Attuazione da cui risulti la previsione dello studio del Piano di Lottizzazione;
  - b) lo stralcio del PIANO REGOLATORE GENERALE, con le previsioni per la zona 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 od aerofotogrammetrico quotato 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 ed alle aree circostanti che per caratteristiche tipologiche o per altri motivi sino 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 dagli eventuali vincoli, esistenti (ideologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura)
  - i) la rete viaria interna a quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto

- j) la proposta di delimitazione estensiva dei singoli lotti edificabili,
  - k) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti,
  - l) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati
  - m) il calcolo della volumetria globale e/o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni da apportare agli edifici esistenti
  - n) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della slp di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;
  - o) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima dalle norme regionali vigenti o dal PIANO REGOLATORE GENERALE
  - p) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti, o previste
  - q) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni minime degli edifici, agli arretramenti
  - r) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità
  - s) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc...), da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici
  - t) la topomastica, l'ordinamento e le alberature esigenti o proposte;
  - u) eventuali fotografie di plastici e dell'ambiente, disegni delle ombre e quant'altro si ritenga di produrre per un giudizio meditato del progetto
  - v) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto.
- 4- Se il piano di lottizzazione non fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi 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.
- 5- Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azionamento, alla zona od all'area da edificare, le rettifiche di confine, le composizioni fra proprietari, la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.
- 6- Se il Piano di Lottizzazione investe aree del centro storico od edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificati dal PIANO REGOLATORE GENERALE, la documentazione deve essere integrata da:
- un'indagine urbanistica che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici o socio-economici
  - una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento di restauro conservativo o restituivo di restaurazione o di risanamento
- 7- Nel caso d'intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande,.

- 8- Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi in cui liquami non debbono recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richiesta 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.
- 9- Al Piano di Lottizzazione deve essere allegato uno schema di convenzione contenente gli obblighi di cui all'art. 8 della L. n. 765/1967 e ad eventuali norme regionali.
- 10- 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 sostituitivi.
- 11- Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico dell'rispetto degli altri obblighi, nonché le modalità ed i tempi correlati all'eventuale Piano Particolareggiato d'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. 31 – APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1- I Piani di Lottizzazione sono approvati con le modalità fissate dalla legislazione vigente, sentito il parere degli uffici competenti e quello della Commissione Edilizia; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto. Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie – laddove richieste – la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.
- 2- In sede di rilascio delle singole successive Concessioni Edilizie l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte planivolumetriche, purché:
  - non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologica ed alla altezza massima degli edifici
  - non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la superficie lorda di piano complessiva autorizzati
  - non modificano il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinante ad uso pubblico
- 3- Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria attuazione

## **Art. 32 – RICHIESTA DELLA AUTORIZZAZIONE O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

- 1- La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta su apposito modulo predisposto o autorizzato dell'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte.
- 2- La Concessione Edilizia 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 sono contrattualmente consentiti
  - 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 soggetto che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento.
  - L'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento di risanamento e di restauro.
- 3- Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione Edilizia 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.
- 4- La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:
  - dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente)
  - 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 (Capo II, Titolo VIII, libro III)
  - dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (ingegnere, architetto, geometra, perito industriale edile o agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.
- 5- Sulla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmare gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori – che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori – può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'Amministrazione Comunale il tecnico responsabile di cantiere.
- 6- Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.
- 7- Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei Lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia e degli interessati. Ai subentrati incombono gli stessi oneri dei soggetti sostituiti. In caso di vacanza del direttore dei lavori, gli stessi devono essere sospesi a tutti gli effetti.

### **Art. 33 – RILASCIO DELL’AUTORIZZAIONE O CONCESSIONE EDILIZIA**

- 1- Il Sindaco, acquisiti i pareri del Responsabile del Servizio d’Igiene e Sanità Pubblica dell’U.S.S.L., della Commissione Edilizia quando richiesto, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all’interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.
- 2- Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, le respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva verifica, l’opera progettata:
  - contrasti con le prescrizioni urbanistiche e del presente regolamento
  - riproduce un preprogetto non accolto senza che l’interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.
- 3- Il Sindaco nel caso di accoglimento della domanda rilascia l’autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al comma, 1, indicandone le destinazioni d’uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendone sinteticamente l’intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell’autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma del segretario della Commissione Edilizia
- 4- La voltura dell’autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo
- 5- Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante la svolgimento della procedura di esame del progetto, il Sindaco può autorizzare la predisposizione del cantiere. Detta autorizzazione deve essere esplicita.
- 6- Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:
  - presentazione dell’attestato di avvenuto versamento, alla tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) 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 o lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale) sostitutive del costo di costruzione
  - presentazione delle ricevute di versamento delle quote a favore delle casse di previdenza dei professionisti quando dovute
  - presentazione dell’attestato comprovante l’avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell’impegnativa di osservanza dei vincoli di PIANO REGOLATORE GENERALE e della destinazione d’uso, ove richieste
  - presentazione dei documenti attestanti l’avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell’intervento fossero eventualmente subordinate
- 7- La Concessione Edilizia costituisce 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, essa non esonera pertanto il concessionario dall’obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

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

#### **Art. 34 – ANNULAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

- 1- La Concessione edilizia può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PIANO REGOLATORE GENERALE, o che ne costituiscono violazione ai sensi dell'art. 7 della L. n. 765/1967, sempre che non riguardi immobili dello Stato.
- 2- In particolare la Concessione Edilizia può essere annullata:
- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione
  - quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di Concessione Edilizia
  - quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato
  - quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito
  - quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o se – iniziate non siano completate entro il termine prescritto.
  - Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.
- 3- L'ordinanza di annullamento conterrà:
- la contestazione del fatto,
  - la comunicazione dell'annullamento
  - l'ordine di sospendere i lavori
  - l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento,
  - le sanzioni deliberate,
- 4- Il rinnovo della Concessione Edilizia potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

## TITOLO TERZO

### REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI E DEI MANUFATTI

#### CAPO PRIMO

#### REQUISITI MORFOLOGICI

##### Art. 35 - EDIFICI RESIDENZIALI

###### 1- Dimensione e dotazione minima degli alloggi

1.1 In conformità al D.M. 5-7-1975, la superficie abitabile di ogni alloggio deve 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.

1.2 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.

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

###### 2- Caratteristiche dei locali di abitazione e dei vani accessori

2.1 I locali di abitazione – cioè destinati a dimora abituale di persone – debbono avere le superfici minime e/o i volumi minimi seguenti:

- stanza soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie di almeno mq. 14
- stanza da letto, superficie mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti

2.2 L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in ml. 2,70 con l'interpiano non inferiore a ml. 3,00

2.3 Inoltre:

- a) per i sottotetti abitabili, l'altezza minima ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; in nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a m. 2,20
- b) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta
- c) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza deve avere un volume di almeno mc. 40 e un'altezza minima di m. 50 (di cui m. 2,70 per il locale e m. 2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

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

2.5 I locali accessori e di servizio (corridoi, disimpegno in genere, bagni ripostigli, ecc...) devono essere adeguati al numero di persone cui l'alloggio è destinato e la loro altezza

minima è fissata in m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a 4 mq., nonché per ripostigli depositi, cantine, autorimesse private. I corridoi debbono avere la larghezza minima di m. 10.

2.6 Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia; oltre a 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 ordinarie manutenzione.

2.7 I gabinetti possono avere accesso da locali di disimpegno (antigabinetto); è vietato l'accesso da cucine, anche se non interposto antigabinetto. Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1,10. Nei servizi sovrapposti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'istallazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5-7-1975.

### 3- Accessibilità e collegamenti verticali

3.1 La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a m. 0,80.

3.2 Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per 1,30, posta con l'apertura sul lato più corto
- porta a battenti od a scorrimento laterale, avente larghezza minima di m. 0,80
- meccanismo di autolivellamento
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

3.2 Gli edifici residenziali multipiano debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di avvicinare una scala ogni 350 mq. di superficie di piano servita

3.4 I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di m.1,30.

3.5 La larghezza minima delle rampe delle scale è fissata in ml. 1,00 per gli edifici residenziali sino a 2 piani fuori terra e in ml. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra

### 4- Aerazione ed illuminazione dei locali

4.1 Le stanze letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i ripostigli e servizi igienici. La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata verso spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari (laddove ammessi). La superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre

(parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

- 4.2 I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori, ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.
- 4.3 I gabinetti e le sentenze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti tecnici igienici confacenti. L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbano essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,50. L'impianto di aspirazione meccanica deve garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).
- 4.4 Ogni alloggio deve avere riscontro di aria, diretto ad almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0,80; salvo che non sia dotato d'impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.
- 4.5 I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale.
- 4.6 I vani-scala debbono essere areati direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L.R. 166/1975

## 5- Sotterranei e seminterrati

- 5.1 I locali sotterranei di norma non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti
- 5.2 L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del responsabile del servizio d'igiene e sanità Pubblica dell'U.S.S.L alle seguenti condizioni:
  - il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
  - lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti
  - l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m. 3,00, di cui almeno 1,30 sul piano di spiccato;
  - il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo
  - la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apribili a m. 0,15 sul piano di spiccato (pubblici o privati) o cortili regolamentari
  - la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.
- 5.3 L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento di aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre ché sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale a garantire condizioni igieniche

corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca della autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

## **Art. 36 - EDIFICI SPECIALI**

### **1- Locali di alloggi collettivi**

- 1.1 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 deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli
- 1.2 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
- 1.3 Per gli alberghi e per gli edifici di altra natura debbono inoltre osservarsi le disposizioni e la normativa di cui alla legislazione ed ai regolamenti speciali vigenti.

### **2- Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali**

#### **2.1 I locali ad uso commerciale debbono avere:**

- a) l'altezza minima di m. 3,00, 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, a due terzi della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano 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 possono dar luogo a rigurgiti.

#### **2.2 A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927 nonché alle norme DPR. n. 547/1955.**

### **3- Depositi e magazzini**

- 3.1 I depositi ed i magazzini debbono essere ben arredati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate 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.
- 3.2 I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od altro materiale liscio, duro e compatto.
- 3.3 Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

#### 4- Edifici industriali e speciali

- 4.1 Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione infortuni.
- 4.2 Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

### **Art. 37- EDIFICI RURALI**

#### 1. Norme generali

- 1.1 Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione del imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975 e del personale che la coadiuva; che sono destinati al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le, abitazioni di campagna (ville, casali ecc...) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano – per le caratteristiche interne – agli edifici abitativi urbani.

#### 2. Locali di abitazione nelle case rurali

- 2.1. I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2,70 per il piano terreno e di m. 2,70 per i piani superiori.
- 2.2. Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere nella Concessione Edilizia un dislivello maggiore.
- 2.3. I locali debbono avere la cubatura di almeno mc. 24, la superficie minima di almeno mq.8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con minimo di mq. 1,20
- 2.4. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dal Presidio Multinazionale di igiene e prevenzione.
- 2.5. I locali di abitazione posti nelle case rurali 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. 80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

#### 3. Edifici per il ricovero degli animali e locali per il deposito di prodotti agricoli

- 3.1 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, siano posti ad una distanza non inferiore a m. 15 della pubblica via.

3.2 Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalla

3.3 Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre 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. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, 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. 1,80 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.

3.4 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 di legge e le disposizioni impartite di volta in volta dalle autorità competenti.

3.5 I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento e superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

#### 4. Letamai e serre di coltura

4.1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m. 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

4.2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

4.3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ad avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

4.4. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

4.5 L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

**Art. 38 – ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICHE IMPEDITE: LUOGHI DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE DISCIPLINA**

- 1- I luoghi da rendere obbligatoriamente accessibili alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità, motorie, visive e uditive a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento:
  - 1.1 le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale a carattere plurifamiliare
  - 1.2 le nuove costruzioni destinate e destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità
  - 1.3 le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente
  - 1.4 gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperate, coperti e scoperti, dove a causa della loro funzionalità la fruibilità degli spazi da parte di tutti
- 2- L'accesso delle persone fisicamente impedite ai disimpegni verticali – scale ed ascensori – sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe indipendenti (od abbinata a scale) di pendenza non superiore all'8% la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5% è fissata in m. 9,00; la larghezza di dette rampe non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.
- 3- Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,16; nel caso abbiano larghezza superiore a mt. 1,50 esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati.
- 4- I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 del presente articolo e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.
- 5- Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 17-4-1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n. 118 1971.

**Art. 39 – CORTILI, CHIOSTRINE E CAVEDI**

- 1- Cortili
  - 1.1 Non è ammessa in linea di massima la realizzazione di cortili; tutta via si danno norme soprattutto per la costruzione nel vecchio tessuto urbano e per la formazione di parti abitabili
  - 1.2 Il cortile dovrà essere accuratamente pavimentato o sistemato a verde; potrà essere usato come spazio di lavoro, ma non come deposito, e solo quando non vi prospettino abitazioni, uffici o simili; non potranno affacciarsi direttamente locali di deposito immondizie

- 1.3 La superficie dei cortili, anche nel caso di cortili esistenti a lato dei quali si costruisca un nuovo edificio o parte di esso, non dovrà essere inferiore a  $\frac{1}{4}$  della superficie totale delle pareti che prospettano sul cortile.
- 1.4 L'altezza delle pareti va computata dalla quota del pavimento del locale abitabile più basso che prende luce dal cortile fino ai soffitti dei locali più alti. Se il pavimento del cortile è più basso della quota di campagna, l'altezza del cortile sarà computata dalla quota di campagna. Potranno esistere locali al di sotto del pavimento del cortile, purché ventilati ed illuminati secondo le norme del presente regolamento.
- 1.5 Ai fini del calcolo, la superficie del cortile va diminuita della proiezione di eventuali balconi, o sporti, aggettanti più di cinquanta centimetri.
- 1.6 I lati del cortile confinanti con altre proprietà, se non vi esistono edifici o se sono di altezza inferiore, vanno computati come pareti alte 15 m. purché non esista una convenzione perpetua tra proprietari "altius non tollendi" legalmente trascritta.
- 1.7 La distesa tra le finestre opposte di alloggi diversi di uno stesso edificio non deve essere minore di m. 10, mentre la distanza minima tra finestre di alloggi diversi di uno stesso edificio poste su lati perpendicolari è di 3 m
- 1.8 Quando il cortile appartiene a diversi proprietari il calcolo va fatto considerando un unico cortile, purché ciò risulti da convenzioni di servitù perpetua da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese e per pubblico e con scrittura provata con firme autenticate, da consegnare in copia autentica con unità nota di trascrizione al comune.

## 2- Chiostrine e Cavedi

- 2.1 Non è consentito nei nuovi edifici la realizzazione di chiostrine e cavedi (circ. min. LL.PP. n. 245 del 20.1.1967)
- 2.2 La costruzione di chiostrine o pozzi di ventilazione è concessa solo negli edifici esistenti quando venga fatta come miglioria, per la ventilazione esclusivamente di gabinetti, scale e locali di disimpegno (corridoi, anticamere ecc...) la chiostrina sarà aperta alla sommità per tutta la sua superficie; nella parte inferiore dovrà essere in comunicazione con spazi aperti, al fine di garantire la circolazione d'aria, attraverso una superficie pari almeno alla metà della superficie della chiostrina stessa.
- 2.3 La superficie della chiostrina deve essere di un quindicesimo delle pareti che la limitano, il lato minore sarà di 1,50 m.

## **Art. 40 – 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 crocicchi 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, nella stessa autorizzazione, 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'autorizzazione, 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 muro pieno; i muri pieni sono ammessi soltanto in corrispondenza di fabbricati accessori realizzati lungo i confini interni di proprietà
- 4- Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Soprintendenza ai Monumenti o del Servizio Regionale dei beni ambientali. Il comune di Dosolo ha dettato un'altezza massima all'interno delle proprietà di 2,50 m anche se il Codice Civile prescrive 3 m.

## **Art. 41 ARREDO URBANO**

- 1- L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, cartelli pubblicitari, distintivi e simili è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.
  - 1.1 La domanda per tali interventi deve essere corredata dai documenti prescritti all'art. 16 nonché, laddove la Commissione Edilizia lo richieda, dagli opportuni dettagli dei materiali, colori, particolari costruttivi e dalla dimostrazione, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, dell'inserimento delle opere nell'ambiente architettonico e paesistico.
- 2- È tassativamente vietata ogni opera, iscrizione, insegna, distintivo e simili che alteri od occulti gli elementi architettonici delle costruzioni, in particolare nelle aree territoriali omogenee classificate dallo strumento urbanistico comunale di tipo A oppure in quelle tutelate in vario modo dal medesimo.
- 3- In caso di riparazioni o modifiche o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, cartelli e simili, occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione "in situ" a loro esclusive spese e responsabilità, comprese le modifiche agli oggetti eventualmente necessarie.
  - 3.1 Ove gli interessati non ottemperino il Sindaco ordina la rimozione e la custodia degli oggetti a loro spesa
- 4- È vietata l'installazione di antenne radio televisive che, per il loro aspetto o proliferazione, risultassero deturpati dell'immagine urbana.

- 4.1 Nei casi di costruzioni interessate da interventi di restauro, ristrutturazione o di nuova costruzione, il Sindaco ha facoltà di prescrivere l'installazione di un'unica antenna centralizzata.
- 4.2 L'installazione di antenne riguardanti emittenti radiotelevisive private è subordinata ad autorizzazione specifica del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
- 5- È vietata la copertura di pavimentazioni stradali tradizionali con manti di materiali recenti
- 6- Sono vietati volumi tecnici di impianti pubblici nonché arredi e segnaletiche di viabilità, la cui collocazione comprometta visuali rilevanti dal punto di vista storico ambientale.
- 7- Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli affreschi, le decorazioni pittoriche, i bassorilievi gli altorilievi, gli staccati, le chiavi di volta, i portali, i reperti evidenziati da precedenti interventi di restauro e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma e interesse storico, ancorché collocato nelle parti interne delle costruzioni, non può essere asportato, spostato e comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici.
- 7.1 Nel caso di demolizione o di trasformazione edilizia e funzionale delle costruzioni il Sindaco prescrive che gli oggetti sopra menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nella nuova costruzione o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e che vengano effettuati tutti i rilievi o calchi opportuni nell'interesse della cultura pubblica.
- 8- Nelle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e nel caso di interventi edilizi di restauro, ristrutturazione e di nuova costruzione, è vietato sistemare in vista tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che sui tipi progettuali non sia prevista una loro specifica funzione stilistico – architettonica nel rapporto con l'intero prospetto oggetto d'intervento
- 8.1 Le tubazioni elettriche, telefoniche e del gas non devono essere di norma collocate nelle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici se non in appositi incassi, tali da consentire un'idonea soluzione stilistico - architettonica.
- 9- Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere l'intera unità edilizia di propria competenza in stato di buona conservazione, in relazione al decoro e alle caratteristiche estetiche dell'ambiente, eseguendo i necessari lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricoloritura delle facciate, delle parti comuni praticabili, delle coperture e delle recinzioni, secondo le forme di intervento compatibili col presente Regolamento Edilizio.

## CAPO SECONDO

### REQUISITI TECNOLOGICI E DI SICUREZZA

#### Art. 42 – CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI

##### 1- Disposizioni generali

- 1.1 Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.
- 1.2 Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere, anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi
- 1.3 Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

##### 2- Requisiti termici e idrotermici

- 2.1 Gli edifici debbono essere progettati in modo da presentare coefficienti di trasmissione da presentare del calore tali da assicurare in tutti i locali abitabili una soddisfacente temperatura (compresa tra i 18° ed i 20° con una temperatura esterna di - 5°) ed agli ambienti accettabili condizioni di benessere.
- 2.2 A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda ed 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...).
- 2.2 Nei locali condizionati i livelli di temperatura e di umidità debbono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi debbono permanere a lungo.
- 2.2 Valgono comunque le norme del D.M. 5/7/1975 e del DPR 28/6/1977, n. 1052 che attua la L. n. 373/1976.

##### 3- Requisiti illuminotecnica

- 3.1. 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.
- 3.2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale:
  - i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative,

- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura di superficie inferiore a 4 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato d'illuminazione ed aerazione diretta;
- i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

3.3 Le pareti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana"

#### 4- Requisiti acustici

- 4.1 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.
- 4.2 Si debbono in ogni caso rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati dalle leggi vigenti, mai superiori a 70 dB per frequenze comprese tra 100 e 300 Hz.
- 4.3 Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi previsti e con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali

#### 5- Requisiti relativi alla purezza dell'aria

- 5.1 Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate concentrazione di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.
- 5.2 I volumi minimi dei locali debbono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone alle concentrazioni ammissibili, alle portate d'aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone debbono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi.
- 5.3 I ricambi d'aria negli ambienti dotati d'impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti debbono essere ottenuti mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.
- 5.4 Gli edifici ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflesso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazione e d'inquinanti in essi prodotti.
- 5.5 I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreativi, nei quali non sia

possibile effettuare una ventilazione naturale, debbono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste. I locali destinati a servizi igienici e cabine di cottura – qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno – debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria. Negli alloggi tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i servizi siano muniti di estrattori indipendenti. I servizi, le cucine, ecc... nei quali è prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria. I valori minimi del coefficiente di ricambio per l'espulsione meccanica

sono così fissati:

- servizi igienici
  - a. espulsione continua 6 volumi / ora
  - b. espulsione discontinua 12 volumi / ora
  
- cabine di cottura
  - a. espulsione continua 8 volumi / ora
  - b. espulsione discontinua 14 volumi / ora

5.6 I locali degli alloggi, salvo quelli di servizio (servizi igienici, cabine di cottura, passaggi) o destinati a particolari attività che richiedono l'illuminazione artificiale, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un efficace ventilazione naturale.

5.7 Gli alloggi ed i sistemi di ventilazione debbono essere progettati o realizzati in modo da impedire che nei locali di soggiorno si diffondano esalazioni in essi prodotte.

5.8 I materiali impiegati negli alloggi non debbono emettere né potere emettere odori ed Esalazioni

## 6- Requisiti relativi ai servizi tecnologici

6.1 Gli edifici debbono essere dotati di 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.

6.2 Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contenitori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

6.3 Gli 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.

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

6.5 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.

6.6 Gli edifici debbono essere dotati di 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 e dei rifiuti solidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili f.t.; gli impianti di sollevamento debbono essere proporzionali, 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, apparecchi terminali esclusi; la dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatorio per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini

6.7 Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda
- distribuzione del gas di rete e del gas liquido o del metano qualora disponibili;
- espulsione dei gas combustibili;

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

## 7- Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla sicurezza

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

7.2 I locali abitabili realizzati al piano terreno debbono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine areata, dallo spessore minimo di cm. 30 o su vespaio dello spessore min. di cm. 40. I pavimenti dei locali abitabili seminterrati od interni debbono risultare 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 impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

7.3 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. L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con le tecniche ed i materiali di cui al punto precedente.

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

## **Art. 43 – CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI IMPIANTI**

### **1- Rifornimento di acqua potabile**

1.1 Ogni alloggio deve 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 deve 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 deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio. L'acqua attinta da pozzi privati deve essere dichiarata potabile dal Presidio Multizonale di igiene e prevenzione.

### **2- Deflusso delle acque pluviali**

2.1 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, o in altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m. verso terra, essi 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.

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

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

### **3- Fogne private**

3.1 Ove il Comune, non disponga di Regolamento di Fognatura, si applicano le seguenti norme.

3.2 I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari – tubi di scarico delle abitazioni debbono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensione tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile e posto all'esterno della costruzione.

3.2 Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettere in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo apposito ed approvate di volta in volta dall'Ufficiale sanitario; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

3.4 I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma.

3.5 Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

#### 4- Fosse di depurazione biologica – Pozzi neri

- 4.1 Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche. La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, dimensionamento e lo smaltimento finale dell'affluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc...). L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.
- 4.2 Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m. 10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.
- 4.3 Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre al decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.
- 4.4 Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini. Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.
- 4.5 Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:
- una superficie non inferiore a mq. 0,60
  - un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.
- 4.6 Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 40 cm. dalla superficie del suolo purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.
- 4.7 La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati. I pozzi neri, laddove ammessi, debbono avere un tubo di aerazione non inferiore a cm. 10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata del presente

Regolamento Edilizio sarà provveduto con ingiunzione dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute. Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

## 5-Cappe e Camini

- 5.1 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 deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di una canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o di diametro non inferiore a cm. 12.
- 5.2 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.
- 5.3 Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti: da condotti secondari della altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di natura di ariformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

## 6-Forni e camini industriali

- 6.1 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
- 6.2 I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. 857/1949.
- 6.3 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 di almeno m. 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di metri 40.
- 6.4 Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere, se necessario l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.
- 6.5 L'installazione dei camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, la domanda deve essere corredata di una relazione

tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

#### 7-Antenne televisive

7.1 I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo-scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo-scala.

7.2 I nuovi edifici aventi più di due corpi-scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

### **Art. 44 – SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### 1- Norme generali di sicurezza

1.1 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.

1.2 Per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, sia applicano i metodi generali fissati dalla legislazione vigente.

1.3 Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costruire pericolo per le persone o per le cose.

1.4 Le superfici vetrate non debbono poter costruire pericolo per le persone

1.5 I parapetti non debbono essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,10 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.

1.6 Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale – interni ed esterni- non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

1.7 L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passeggeri deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

1.8 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.

1.9 L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.

1.10 Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

## 2- Prescrizioni generali antincendio

2.1 Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alla legislazione vigente ed alle disposizioni impartite dai VV.F.

2.2 L'installazione di condotti di gas e la rete di distribuzione del gas all'interno degli edifici debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alla legislazione vigente ed alle disposizioni impartite da VV. F. e dalle aziende erogatrici.

2.3 Per l'uso domestico di apparecchi G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'interno 14.7.1967 n° 78.

2.2 Per esecuzione degli impianti elettrici debbono essere osservate le norme di legge, i regolamenti vigenti e la normativa ENPI e CEI.

## 3- Elementi in aggetto

3.1 La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici vie private è subordinata al rischio di regolare concessione edilizia ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

3.2 Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m. 2,70 dal piano stradale
  - gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m. 4,50 se la strada ne è priva.
- Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno m. 8

3.3 I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m. 12; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m. 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m. 4,50 dal piano stradale, (ove non esista marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso dal profilo dell'aggetto. 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 ove le giustificano speciali esigenze architettoniche o di ambientamento. L'Amministrazione Comunale può imporre che tali strutture siano ridotte ad eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

3.4 La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti

4- Serramenti e tende a sporgere – Aggetti di mostre.

- 4.1 I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non prestino alcun aggetto dalla linea del numero su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
- 4.2 Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto della Concessione Edilizia dell'autorizzazione; non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza del piano del marciapiede non inferiore a m. 2,50.
- 4.3 Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.
- 4.4 Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4,50 e sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente. Sono in ogni caso escluse nelle zone classificate di tipo A dal Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO QUARTO**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI ASSENTI**

#### **CAPO I**

#### **CONDUZIONE, VIGLIANZA E SOSPENSIONE DEI LAVORI**

##### **Art. 45 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA**

- 1- Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota cui dovrà scrupolosamente attenersi.
- 2- La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.
- 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 di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base ai Piani Attuativi, l'Amministrazione Comunale deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchiettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione Comunale deve provvedere entro 15 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 effettuati (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento.
- 6- Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

##### **Art. 46 - INIZIO, ULTIMAZIONE E VERIFICA DEI LAVORI**

- 1- Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione. L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.
- 2- Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempire alle prescrizioni di cui al precedente art. 5 deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

- 3- L'Amministrazione comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o alla autorizzazione edilizie e ai relativi allegati.

#### **Art. 47 – VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI**

- 1- I funzionari dell'Ufficio tecnico Comunale il Responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità pubblica dell'U.S.S.L., 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 edilizia. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica visita, sul luogo dei lavori un cartello contenente il numero e la data della Concessione edilizia.
- 2- I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e il responsabile del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica dell'U.S.S.L. 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 Edilizia.
- 3- Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno 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 dalla legislazione vigente.

#### **Art. 48 – SOSPENSIONE DEI LAVORI**

- 1-Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
  - le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare Concessione edilizia
  - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalla prescrizione della Concessione Edilizia
  - le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale 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 la comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o l'esecutore delle opere
  - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
- 3- L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.
- 4- L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari allo uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese al

contravventore. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

- 5- Nei casi di cui al precedente punto, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente 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 di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza. La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione Edilizia.
- 6- Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco – allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta – può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previo deposito di consegna cauzione. Se una volta ottenuto il permesso di ripresa parziale dei lavori, il titolare persiste nella trasgressione, la cauzione è incrementata dall'Amministrazione Comunale, restando impregiudicata l'adozione dei provvedimenti definitivi.
- 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 previste dalla Legislazione vigente, e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere). L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

## CAPO II

### **ORGANIZZAZIONE E SICUREZZA DEL CANTIERE, OBBLIGHI CONNESSI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI, OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO E RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE DEI LAVORI.**

#### **Art. 49 – DISCIPLINA DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE**

- 1- L'area in cui si svolgono autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previa apposita domanda.
- 2- La domanda deve essere corredata:
  - da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione (o cesata), degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento
  - dal benessere degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterraneiEssa deve inoltre indicare:
  - il suolo pubblico che si intende recintare
  - l'altezza della recinzione, mai inferiore a 3 m.
  - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione
- 3- I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le opere di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
- 4- L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
- 5- Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà accertato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
- 6- Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la Concessione Edilizia. Deve inoltre affiggersi – a vista del pubblico – una tabella chiaramente leggibile nella quale debbono indicarsi gli estremi della Concessione Edilizia, 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.
- 7- 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...
- 8- 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 delle 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.

- 9- Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per la larghezza di m. 2 da questi.
- 10- In ogni angolo deve 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 dimensione appropriata 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 a luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.
- 11- Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.
- 15- Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 16- 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 si è verificato lo spargimento.

#### **Art. 50 – RIBALTE E STRUTTURE PROVVISORIALI**

- 1- Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.
- 2- Le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza stabilità e protezione degli infortuni. I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi 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. 51 – DEMOLIZIONE E SCAVI**

- 1- Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature, provvisori diverse ecc...) atti a garantire libero e sicuro il 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. È 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 viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.
- 5- I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o frammento e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. I materiali di risulta degli scavi delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle discariche.
- 6- Gli scarichi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

## **Art. 52 – RINVENIMENTI E SCOPERTE**

- 1- I ritrovamenti di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico – artistico devono essere denunciati alle competenti Autorità. 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 compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso de reperimento di ossa umane.
- 2- In dipendenza di tali rinvenimenti o coperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

## **Art. 53 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO**

- 1- E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o o spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

- 2- Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia 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- 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 occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La riconsegna dell'area alla 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 richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Comunale; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.
- 4- Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.
- 5- Nell'eseguire le opere autorizzate nel sottosuolo pubblico, si debbano evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Ufficio Comunale e con gli Uffici od imprese che esercitano quei servizi per li opportuni provvedimenti.

**Art. 54 – OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERUZIONE DEI LAVORI DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI O DI INTERVENTI PREGIUDIZIEVOLI PER LA STABILITÀ DEGLI EDIFICI**

- 1- In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo e spesa dell'inadempiente.
- 2- Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante della costruzione
- 3- Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti debbono essere presi tutti i provvedimenti necessari ad eliminare lo stato di pericolo.

**Art. 55 – RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE**

- 1- Il costruttore è il 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.

### **CAPO III**

#### **LICENZA D'USO DEGLI EDIFICI**

##### **Art. 56 – LICENZA D'USO**

- 1- Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco. Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda la necessità della nuova licenza.
- 2- La licenza d'uso (detta anche di 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) è rilasciata una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.
- 3- La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento (rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza dal proprietario, dal progettista o dal direttore dei lavori), da rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.
- 4- La licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla prescrizione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.
- 5- Nella licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.
- 6- La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.
- 7- In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata alle variazioni.

## TITOLO QUINTO

### DISPOSIZIONI VARIE

#### **Art. 57 – SERVITU 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. sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
  - e. lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale o cittadina
  - f. tabelloni per pubbliche affissioni
  - g. cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasposto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefonini e dei monopoli;
  - h. orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

- 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 rinnovarle quando siano state 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'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4- Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori debba rimuoverle.

#### **Art. 58 – NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI**

- 1- L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario
- 2- Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso
- 3- Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri.
- 4- In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

#### **Art. 59 – 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 motivate ragioni di decoro e d'indagine, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità
- 2- Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.
- 3- Nel relativo atto, di riaccedersi 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 renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

#### **Art. 60 – 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 giardini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprono 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.
- 3- Quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi sull'edificio o sulle parti in questione.

#### **Art. 61 – SISTEMAZIONE DEI MARCIAPEDI**

- 1- Lungo le proprietà confinanti con spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi. La spesa di prima formazione compete ai proprietari frontisti.
- 2- Se un solo accesso serve più proprietà, alcune delle quali sono interne, la spesa di cui sopra per il marciapiede dell'interno prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.
- 3- La spesa, liquidata dall'Ufficio Tecnico Comunale, viene esatta con le procedure di rito eventualmente ricorrendo alla riscossione forzata.

## **Art. 62 – RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE IDENTIFICATE**

- 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 da non deturpare l'ambiente.
- 2- Le aree scoperte di proprietà 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, se di superficie inferiore a mq. 100, debbono essere pavimentate; mentre saranno sistemate con aiuole e viali se di superficie superiore, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **Art. 63 – NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE**

- 1- Le norme del presente Regolamento edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al sessantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo.

## **Art. 64 – 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.