

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI VEGGIANO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

approvato con delibera di G.R.V. n° 201 del 24 gennaio 1992

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

approvata con delibera di G.R.V. n° 2142 del 7 luglio 2000  
aggiornata con varianti parziali al P.R.G. approvate con:  
delibera di C.C. n° 47 del 29 settembre 1999  
delibera di C.C. n° 2 del 28 febbraio 2000  
delibera di C.C. n° 22 del 17 aprile 2000  
delibera di C.C. n° 4 del 15 marzo 2003 (4° comma art. 50 L.R. 61/85)  
delibera di C.C. n° 18 del 17 giugno 2003 (9° comma art. 50 L.R. 61/85)  
delibera di G.R.V. n° 3110 del 1 ottobre 2004 (3° comma art. 50 L.R. 61/85)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Veggiano, novembre 2004

*Il Progettista*  
*Giuseppe Cappochin architetto*

## INDICE GENERALE

### **PARTE PRIMA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

pag. 8

#### **TITOLO 1° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

pag. 8

art. 1 Contenuto, limiti e validità del regolamento pag. 8

art. 2 Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento pag. 9

art. 3 Responsabilità dei tecnici, dei committenti e degli assuntori  
dei lavori pag. 10

#### **TITOLO 2° - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE**

pag. 11

art. 4 Opere soggette a concessione pag. 11

art. 5 Opere soggette ad autorizzazione pag. 11

art. 6 Opere non soggette a concessione od autorizzazione pag. 12

art. 7 Interventi soggetti a preventiva denuncia pag. 13

#### **TITOLO 3° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

pag. 14

art. 8 Manutenzione ordinaria pag. 14

art. 9 Manutenzione straordinaria pag. 15

art. 10 Restauro e risanamento conservativo pag. 16

art. 11 Ristrutturazione edilizia pag. 16

art. 12 Ristrutturazione urbanistica pag. 17

art. 13 Nuova costruzione e ampliamento pag. 17

art. 14 Demolizione - demolizione con ricostruzione pag. 18

art. 15 Destinazione d'uso pag. 18

art. 16 Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio  
preliminare pag. 20

art. 17 Norme per la presentazione dei progetti pag. 21

art. 18 Concessione ed autorizzazione a costruire pag. 28

art. 19 Definizione dei termini del procedimento di  
concessione edilizia pag. 29

art. 20 Richiesta di pareri pag. 30

art. 21 Opere e interventi urbanistico-edilizi di competenza  
dello Stato o di altri Enti Pubblici pag. 31

art. 22 Opere comunali pag. 31

art. 23	Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata	pag. 32
art. 24	Evidenza della concessione e del progetto	pag. 32
art. 25	Validità della concessione	pag. 32
<b>TITOLO 4° - LA COMMISSIONE EDILIZIA</b>		pag. 33
art. 26	Composizione	pag. 33
art. 27	Competenze	pag. 33
art. 28	Attribuzioni	pag. 34
art. 29	Durata	pag. 34
art. 30	Regolamentazione interna	pag. 34
<b>TITOLO 5° - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>		pag. 36
art. 31	Contenuti della concessione o della autorizzazione edilizia	pag. 36
art. 32	Voltura delle concessioni	pag. 37
art. 33	Onerosità della concessione	pag. 37
art. 34	Costo di costruzione	pag. 38
art. 35	Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	pag. 39
<b>TITOLO 6° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>		pag. 40
art. 36	Inizio lavori	pag. 40
art. 37	Conduzione del cantiere	pag. 41
art. 38	Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	pag. 41
art. 39	Varianti in corso d'opera	pag. 42
art. 40	Ultimazione lavori	pag. 42
art. 41	Certificato di abitabilità e/o agibilità	pag. 43
<b>TITOLO 7° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI</b>		pag. 45
art. 42	Vigilanza	pag. 45
art. 43	Sospensione dei lavori	pag. 45
art. 44	Annullamento	pag. 46
art. 45	Sanzioni	pag. 46
art. 46	Tolleranze	pag. 47
art. 47	Danno o pericolo pubblico	pag. 48
art. 48	Poteri di deroga	pag. 48

art. 49 Altre azioni del Responsabile dell'Ufficio pag. 49

**TITOLO 8° - PARTICOLARI COSTRUTTIVI** pag. 50

art. 50 Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni pag. 50

art. 51 Prevenzione degli incendi pag. 51

art. 52 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi pag. 51

art. 53 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico pag. 52

art. 54 Cartelli stradali e simili pag. 52

**PARTE SECONDA**

**NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE** pag. 53

**TITOLO 1° - CARATTERISTICHE EDILIZIE** pag. 53

art. 55 Cortili e lastrici solari pag. 53

art. 56 Chiostrine e cavedi pag. 53

art. 57 Costruzioni accessorie pag. 54

art. 58 Prescrizioni edilizie particolari pag. 54

**TITOLO 2° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI** pag. 55

art. 59 Decoro degli edifici pag. 55

art. 60 Decoro degli spazi pag. 55

art. 61 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico pag. 56

art. 62 Illuminazione sotterranei pag. 57

art. 63 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie pag. 57

art. 64 Recinzione delle aree private pag. 57

art. 65 Alberature pag. 58

art. 66 Coperture pag. 58

art. 67 Sale esterne pag. 59

art. 68 Marciapiedi pag. 59

art. 69 Portici pubblici e di uso pubblico pag. 59

<b>TITOLO 3° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE</b>	pag. 60
art. 70 Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale ed archeologico	pag. 60
art. 71 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 60
art. 72 Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale	pag. 60
 <b><u>PARTE TERZA</u></b>	
<b><u>NORME IGIENICO-SANITARIE</u></b>	pag. 61
 <b>TITOLO 1° - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE</b>	pag. 61
art. 73 Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 61
art. 74 Protezione dall'umidità	pag. 61
art. 75 Isolamento termico	pag. 62
art. 76 Isolamento acustico	pag. 62
art. 77 Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 62
 <b>TITOLO 2° - FOGNATURE</b>	pag. 63
art. 78 Condotti e bacini a cielo aperto	pag. 63
art. 79 Depurazione degli scarichi	pag. 63
art. 80 Allacciamenti	pag. 63
art. 81 Fognature delle lottizzazioni	pag. 64
art. 82 Fognature singole	pag. 64
art. 83 Prescrizioni particolari	pag. 64
art. 84 Immondizie	pag. 65
 <b>TITOLO 3° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI</b>	pag. 66
art. 85 Locali abitabili	pag. 66
art. 86 Cucine	pag. 67
art. 87 Locali per i servizi igienici	pag. 67
art. 88 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 68
art. 89 Corridoi e disimpegni	pag. 68
art. 90 Locali al piano terra, seminterrati e scantinati	pag. 69
art. 91 Mansarde e soppalchi	pag. 69

art. 92 Barriere architettoniche pag. 69

**TITOLO 4° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE** pag. 70

art. 93 Edifici e locali di uso collettivo pag. 70

art. 94 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini,  
autorimesse pag. 70

art. 95 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli pag. 71

art. 96 Impianti a servizio dell'agricoltura pag. 71

**PARTE QUARTA**

**STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI** pag. 72

**TITOLO 1° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE** pag. 72

art. 97 Stabilità delle costruzioni pag. 72

art. 98 Manutenzione e restauri pag. 72

art. 99 Provvedimenti per costruzioni pericolanti pag. 72

**TITOLO 2° - PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO** pag. 73

art. 100 Impiego di strutture lignee portanti pag. 73

art. 101 Parere di conformità dei Vigili del Fuoco pag. 73

art. 102 Particolari prevenzioni cautelative pag. 74

**TITOLO 3° - CAUTELE DA OSSERVARE NELLA  
ESECUZIONE DEI LAVORI** pag. 76

art. 103 Opere provvisoriale pag. 76

art. 104 Scavi e demolizioni pag. 76

## **PARTE QUINTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

pag. 78

#### **TITOLO 1° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

pag. 78

art. 105 Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

pag. 78

art. 106 Misure di salvaguardia

pag. 78

#### **TITOLO 2° - DISPOSIZIONI FINALI**

pag. 79

art. 107 Norme abrogate

pag. 79

art. 108 Sanzioni

pag. 79

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO 1°

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

##### Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del suolo che riguardano nuovi edifici o edifici esistenti ed anche tutte le altre opere, diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio Comunale.

Il Regolamento Edilizio definisce gli interventi in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale ed i relativi elaborati tecnici; la procedura di rilascio delle concessioni e degli altri interventi edilizi; le funzioni del responsabile del procedimento; i compiti e le funzioni della Commissione Edilizia; la disciplina l'esecuzione ed il collaudo delle opere; la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce inoltre le caratteristiche delle abitazioni, in particolare per quanto attiene i requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie; approfondisce altri particolari costruttivi ritenendo necessario proporre una loro regolamentazione al fine di assicurare maggiore sicurezza e meglio tutelare la valenza architettonica degli edifici.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

## **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

---

Le attività di cui al precedente art. 1, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale e da altri Regolamenti Comunali, dal T.U. delle leggi sanitarie, oltre che dalle leggi della Repubblica Italiana, in particolare per quanto riguarda le materie:

### **REGIME DEI SUOLI**

- REGIME DEI SUOLI
- PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- URBANISTICA
- REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
- CEMENTI ARMATI, STRUTTURE METALLICHE, IN LEGNO E MURATURA
- ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
- VINCOLO IDROGEOLOGICO
- CAVE E MINIERE
- ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI
- PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE, E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA
- ASCENSORI E MONTACARICHI
- CIRCOLAZIONE STRADALE
- INQUINAMENTI
- PREVENZIONE INCENDI
- FINANZA LOCALE
- LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- I.N.V.I.M.
- IMPOSTA DI BOLLO
- AUTENTICAZIONE COPIE
- EQUO CANONE
- RISPARMIO ENERGETICO
- VINCOLI MILITARI
- CAMPEGGI

### **Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEI TECNICI, DEI COMMITTENTI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI**

---

La responsabilità dei Committenti e/o titolari della concessione, dei tecnici e degli assuntori dei lavori è regolata dalle Leggi e disposizioni vigenti e si estende anche alla violazione delle presenti norme.

I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di redigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.

La legge determina il limite tecnico cui i professionisti iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

L'ufficio tecnico comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati, a corredo della domanda di concessione edilizia, autorizzazione o denuncia inizio attività che siano presentati in conformità al presente Regolamento Edilizio.

Se da professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, acquisito il parere dell'ufficio tecnico del Comune, procede ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.

## **TITOLO 2°**

### **AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE**

#### **Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

---

Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi previsti da leggi statali o regionali (L. 28.01.77 n. 10, L.R. 27.06.85 n. 61 e successive modificazioni o integrazioni).

In particolare è prescritta la concessione per:

- a.-** nuove costruzioni (anche prefabbricate), ricostruzioni, ampliamenti (anche in sopraelevazione e nel sottosuolo), ristrutturazioni e modifiche, purché non riconducibili al successivo art. 7;
- b.-** variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni o di parte di esse, con opere a ciò predisposte e per le quali sia richiesta concessione;
- c.-** costruzioni, modificazioni e rimozioni di monumenti, edicole, opere funerarie, distributori di carburante;
- d.-** opere di urbanizzazione generale, primarie e secondarie;
- e.-** impianti sportivi, sistemazione e creazione di parchi, campeggi, villaggi turistici, sistemazione di terreni per parcheggi;
- f.-** sistemazione di aree aperte al pubblico;
- g.-** costruzioni di locali nel sottosuolo, purché non riconducibili al successivo art. 7;
- h.-** collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, antenne, escluse quelle televisive a carattere familiare o condominiale, ripetitori, silos, ecc.) di carattere permanente anche nel sottosuolo, se non riconducibili al successivo art. 6.

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione per varianti di qualunque natura, anche in corso d'opera, da apportare alle opere elencate nel presente articolo, purché non riconducibili al successivo art. 7.

#### **Articolo 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

---

Per eseguire le opere, di cui all'art. 76 "punto 1" lettere a, b, c della L.R. 61/85, nell'ambito del territorio comunale, è necessaria la preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio.

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi previsti dalla L.R. n° 61/85 nell'ambito del territorio comunale per:

- collocazione e modificazione di stemmi, insegne, cartelli e materiali pubblicitari;

- tinteggiature esterne degli edifici se ricadenti all'interno del Centro Storico o in aree vincolate ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85;
- le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, "la cui cubatura non superi comunque un terzo di quella dell'edificio principale";
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, che, oltre ad essere compatibile con le caratteristiche della zona o comunque espressamente consentito dagli strumenti urbanistici, comporti la corresponsione di un contributo pari alla differenza tra la precedente e la nuova destinazione;
- costruzioni di ponti e accessi pedonali o carrabili, modifica di strade e manufatti stradali.

## **Articolo 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

---

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a.- le opere di assoluta urgenza o di necessità, ordinate dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità e nei limiti necessari a tale finalità;
- b.- le opere di manutenzione ordinaria, così come definite dalla L. 457/78, fatte salve diverse prescrizioni dettate da leggi vigenti;
- c.- interventi ordinati dal Responsabile dell'Ufficio, di demolizione di opere abusive;
- d.- gli altri interventi indicati all'art. 76 della L.R. 61/85 per:
  - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
  - i miglioramenti fondiari di tipo agronomico ed la coltivazione di cave o torbiere;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
  - gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- e.- gli scavi compiuti da Enti o Aziende erogatrici di servizi;
- f.- la manutenzione delle reti di distribuzione, la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario alla esecuzione dei lavori, fatta salva la facoltà di intervento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico per l'igiene ed il decoro;
- g.- le protezioni stagionali per l'agricoltura;
- h.- arredi urbani da giardino costituiti da strutture aperte quali pergole, pompeiane, gazebo, costruiti con materiali leggeri, appoggiati al suolo o ancorati agli edifici,

comunque non riconducibili a manufatti stabili ad uso continuativo per fini residenziali, produttivi o commerciali come tettoie o simili.

## **Articolo 7 - INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA DENUNCIA**

---

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996 n° 662:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n° 1089, 29 giugno 1939, n° 1497 e 6 dicembre 1991, n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n° 431, o dalla legge 18 maggio 1989, n° 183; non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Gli interventi per i quali non sussistano le condizioni di cui alla lettera a), saranno soggetti al rilascio di un'autorizzazione di cui all'art. 5.

## TITOLO 3°

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

#### Articolo 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

---

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti dall'art. 31 lettera "a" della Legge 457/78, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; in particolare, le opere destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate, nelle tecniche e nei materiali, alle caratteristiche del manufatto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne ed opere esterne:

##### **Opere interne:**

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti aumento volumetrico e di superficie e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

##### **Opere esterne:**

- tinteggiatura, pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e serramenti senza modificare materiali e partiture, anche con sostituzione del vetro singolo con doppio vetro;
- riparazione e sostituzione di manti di copertura senza modificare materiali e modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua ed aria calda, come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensioni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

## **Articolo 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

---

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dall'art. 31 lettera "b" della Legge 457/78, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

### **Opere interne:**

- modifica, apertura e chiusura porte;
- demolizione con ricostruzione di tramezzi con o senza modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizioni con ricostruzioni di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifica dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e quote (d'imposta e di colmo) con o senza modifica dei materiali.

### **Opere esterne:**

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di inferriate;
- rifacimento e sostituzione di manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici, modifica e costruzione di canne fumarie e altre impermeabilizzazioni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

## **Articolo 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

---

Sono tutti quegli interventi, così come definiti dall'art. 31 lettera "c" della legge 457/78, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **Restauro**

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzate al recupero ed al ripristino dell'organismo edilizio esistente nella totalità dei propri caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso compatibile.

Il restauro comporta interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; modificazione e risanamento di elementi della struttura resistente ammalorati nel rispetto del comportamento statico globale dell'edificio, del tipo di materiale usato e delle dimensioni originali; eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità; ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino di spazi aperti storici annessi all'edificio (orti, broli, giardini, aie, cortili, ecc.).

### **Risanamento conservativo**

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti per l'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo comporta: installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo, inserimento di impianti accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi normati dal R. E. vigente) senza alterazioni delle strutture resistenti, inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati anche con modifiche delle superfici e dei volumi esistenti.

## **Articolo 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

---

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art. 31 lettera "d" della Legge 457/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze, eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela.

Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno;
- le strutture portanti e divisorie a telaio;
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;
- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
- gli intonaci esterni.

Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti ad uso di servizi igienici;
- tamponamenti di aperture;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

## **Articolo 12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

---

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 31 lettera "e" della Legge 457/78, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Articolo 13 - NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO**

---

Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

L'ampliamento, che consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche, è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria.

## **Articolo 14 - DEMOLIZIONE - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

---

### **Demolizione**

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

### **Demolizione con ricostruzione**

L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

## **Articolo 15 - DESTINAZIONE D'USO**

---

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità.

La destinazione d'uso attribuibile agli immobili deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.

Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine preposto.

Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- A. **Residenziale**: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione; vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, etc.); in questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.);
- B. **Produttivo**: intendendo gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
- C. **Turistico**: sono comprese le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.05.1983 n° 217, ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali; i campeggi ed i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84 gli ostelli della gioventù, le pensioni e le locande.
- D. **Commerciale**: sono gli edifici e/o i locali destinati a:
  - \* negozi;

- \* attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- \* costruzioni ad uso commerciale, alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500;
- \* magazzini, depositi;
- \* uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago, palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- \* impianti tecnici;
- \* attività commerciali all'ingrosso;
- \* mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- \* impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, ecc.);
- \* attrezzature ricettive per la ristorazione, bar, ristoranti, ecc.;
- \* poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- \* infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale.

E. **Direzionale**: sono gli edifici e/o i locali destinati a:

- \* sedi bancarie, filiali;
- \* uffici pubblici e privati;

F. **Rurale**: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e dell'agriturismo;

G. **Servizi**: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.09.1964 n° 847 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale, i campi da golf, i maneggi, ecc.. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale. Vanno comprese inoltre le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque. Anche le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 74 della L.R. 27.06.85 n° 61 vanno classificate come zona "F".

Le pertinenze ed i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi purché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

L'elencazione d'uso delle destinazioni vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di concessione diretta, sia nel caso venga richiesto uno strumento urbanistico attuativo.

Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.

Salvo diversa previsione delle norme tecniche:

- a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
- b) gli usi commerciali sono sempre compatibili con la residenza fatta eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche ed i locali di pubblico



All'atto della presentazione della richiesta al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data ed il numero di protocollo della pratica e l'individuazione del funzionario responsabile del procedimento.

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

Ove necessario, potrà essere richiesto il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne verrà data comunicazione al richiedente; si richiama in particolare il disposto della Legge 2.2.1974 n. 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche, ed il disposto del successivo art. 20.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico, sia compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate su aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del P.U.A. in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

## **Articolo 17 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

---

Gli elaborati grafici devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. A4 (cm 21 x 29.7).

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

Devono contenere, altresì, per le opere previste agli artt. 4-5-6, l'estratto del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Ogni tavola dovrà avere un frontespizio di formato UNI A4 in cui siano riportati, chiaramente leggibili:

- il titolo della tavola;
- la numerazione progressiva;
- la scala del disegno;
- la data di stesura, aggiornata per le varianti;
- il nome del proprietario;
- la qualifica, la firma, il domicilio del richiedente;
- la qualifica, la firma, il domicilio, il timbro del progettista.

I progetti devono inoltre contenere:

**A.- Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:**

- a) relazione tecnica illustrativa dell'intervento proposto, con richiamo esplicito alla normativa di riferimento della rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o nelle N.T.A.; in particolare nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati:
- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo
  - per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari;
- b) estratto del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riproducente una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- d) estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'U.T.E., in data non anteriore a sei mesi;
- e) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- f) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni ed alla recinzione, se contestualmente progettata e con gli elaborati previsti dalla successiva lettera "C";
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro (nel caso di edifici costituiti da ripetizioni tipologiche o da complessi edilizi di notevole estensione, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200, corredata da piante delle singole cellule), in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, la superficie di calpestio, il volume, la superficie finestrata complessiva e quella apribile, il rapporto tra la superficie vetrata e quella di pavimento, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata anche la specifica attività se già definita;
- h) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.) (o 1:200 se piante in questa scala);
- i) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala), con l'indicazione dei volumi tecnici;
- l) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala), con indicata la quota di riferimento per le altezze;

- m) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- n) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, le superfici di ogni uso utile, tutti gli indici, compresi quelli relativi ad eventuali preesistenze sul lotto, sono calcolati secondo le modalità previste dallo strumento urbanistico in vigore; per la quantificazione e dimostrazione del volume urbanistico di progetto o di rilevamento dell'esistente dovrà essere prodotta una tavola apposita delle piante con indicato i lati (o loro porzioni), la superficie utile, l'altezza netta e il volume di ogni vano (o porzione se lo stesso non è di forma rettangolare o quadrata) secondo le indicazioni dettate dall'U.T.C.;
- o) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- p) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato l'eventuale tipo di frazionamento, con attestazione del proprietario o del professionista che la copia presentata è conforme all'originale;
- q) dichiarazione di consenso al vincolo nel caso di costruzione in deroga alle distanze minime dai confini; prima del rilascio della C:E: dovrà essere prodotto l'atto regolarmente registrato e trascritto;
- r) documentazione fotografica a colori della zona e/o dei fabbricati interessati dall'intervento, completa di planimetria con i punti di ripresa;
- s) dichiarazione del professionista che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, e in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti.

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, contestualmente alla presentazione della relativa dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori, dal Proprietario e dall'Impresa, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- t) documentazione prescritta da particolari leggi e norme, in particolare il D.P.R. 26.06.1977 n. 1052 e D.M. del 30.07.1986, L. 09.01.1991 n° 10 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- u) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni qualora sia prescritto da norme o leggi vigenti, dei risultati di accertamento geologici;
- v) eventuale nulla osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21.12.1955);
- w) autorizzazione delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli);
- z) denuncia opere in C.A., ai sensi della L. 1086/71, ovvero dichiarazione del Direttore dei Lavori che non sono previste opere in cemento armato.

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

- le stesse prescrizioni del punto precedente (A), prodotte sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è necessaria inoltre la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, segnalando con colori diversi indelebili le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici: in zone "A" e/o inseriti in zone soggette a P. di R. e/o classificati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e/o vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e/o classificati con grado protezione, oltre a quella di cui al punto A, si prescrive la seguente documentazione:

- relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte; il rilievo deve comprendere alzati esterni ed interni, sezioni in scala 1:100 relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, alle finiture (pavimenti, infissi, rivestimenti, ecc.);
- repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente, e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici, in scala 1:20;
- esauriente documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:100 con i necessari dettagli in scala maggiore e con descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di regolamento.

**C.- Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti e/o modificazioni, per le tombature ed i nuovi accessi carrai:**

- a.- stralcio di P.R.G.;
- b.- planimetria catastale in scala 1:2000;
- c.- planimetria in scala 1:200, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d.- sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e.- sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f.- indicazione dei materiali impiegati.

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

- a.- planimetria catastale in scala 1:2000;

b.- piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

c.- adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;

d.- stralcio di P.R.G..

**E.- Per gli interventi diversi e le opere minori:**

a.- planimetria catastale 1:2000;

b.- planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;

c.- prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, se necessari;

d.- adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei singoli particolari;

e.- relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente;

f.- stralcio di P.R.G..

**F.- Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., di iniziativa pubblica o privata:**

a.- cartografia aggiornata dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;

b.- relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica, le previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte ed i termini per l'attuazione del piano;

c.- planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;

d.- certificato catastale di attuale intestazione e, nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;

e.- rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento corredato da una eventuale documentazione storica;

f.- planimetria da rilievo topografico con riportate le previsioni di Piano Regolatore Generale, con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;

g.- estratto, planimetria e normativa del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;

h.- estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

i.- rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con

l'indicazione del terreno, delle strade, del verde arboreo con indicazione della specie dei fabbricati e degli impianti esistenti, del tracciato sulle reti tecnologiche con relative servitù, con le relative quote plano-altimetriche riferite ad un caposaldo;

- l.-** profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto i.;
- m.-** planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione e, secondo la fattispecie, di piano:
  - delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per l'edificazione;
  - delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
  - degli ambiti territoriali, dei comparti, delle unità minime di intervento delle zone edificabili;
  - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
- n.-** progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
  - delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
  - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
  - del tipo di intervento per gli edifici da conservare.
- o.-** profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
- p.-** progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
- q.-** progetto in scala non inferiore al 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- r.-** tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- s.-** elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- t.-** norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale, nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia e gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;
- u.-** assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del progetto;
- v.-** documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;

- w.- bozza di convenzione (qualora sia prescritta dalla vigente legislazione);
- z.- computo metrico estimativo di spesa delle opere di urbanizzazione e capitolato generale.

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

- a.- planimetria catastale in scala 1:2000;
- b.- planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- c.- piante, prospetti, sezioni, dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- d.- stralcio di P.R.G..

**H.- Per le opere di manutenzione straordinaria:**

Le indicazioni del precedente punto A, per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento, le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), r) sia per lo stato attuale che per il progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da ricostruire.

**I.- Per le varianti da apportare a progetti approvati:**

- a.- il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti costruite non previste, e in colore giallo per le parti non realizzate (o demolite) nonché il progetto dello stato finale;
- b.- documentazione richiesta ai punti precedenti, a seconda del tipo di intervento.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori informazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., ed ogni altra documentazione per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

**L.- Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:**

- a.- stralcio del P.R.G.;

- b.- planimetria catastale;
- c.- planimetria e prospetto quotati delle opere da eseguire, in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
- d.- relazione illustrativa.

**M.- Per le mostre e i depositi all'aperto**

- a.- stralcio del P.R.G.;
- b.- relazione illustrativa;
- c.- planimetria dell'area in scala 1:200 o 500 con l'individuazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

**N.- Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera:**

- a.- relazione illustrativa;
- b.- documentazione fotografica;
- c.- elaborati grafici sufficienti a dimostrare il tipo di intervento richiesto;
- d.- stralcio di P.R.G..

La relazione tecnica deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento, comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85 e L. 724/94 e successive modifiche e/o interpretazioni.

## **Articolo 18- CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

---

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76-77-78-79 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici del regolamento edilizio nonché, delle ulteriori norme regionali e delle disposizioni dell'art. 4 del D.L. 5.10.1993, n° 438 convertito con modificazioni ed integrazioni in legge 4.12.1993 n° 493 e così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n° 662.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione di copia dell'atto di acquisto, o di documenti giudiziari, di contratti, o mediante certificazione rilasciata dai competenti uffici.

Nel caso in cui il diritto costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta edilizia deve essere presentata da chi risulti, ai sensi di legge, legittimato all'intervento.

Per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, la richiesta può essere effettuata anche a nome dell'amministratore del condominio regolarmente costituito, allegando copia conforme all'originale della delibera condominiale di autorizzazione.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, della Regione, della Provincia e dei Comuni, la concessione o autorizzazione è rilasciata a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La concessione o autorizzazione viene pubblicata all'Albo pretorio entro i quindici giorni successivi alla data del rilascio e per un periodo di quindici giorni.

Chiunque può prenderne visione con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, previa domanda scritta al Sindaco, formulata in conformità alle vigenti norme per l'accesso agli atti.

La concessione o autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Costituisce pertinenza urbanistica del fabbricato l'area asservita allo stesso, ivi compreso lo spazio a verde o a parcheggio, con riferimento agli indici volumetrici e di superficie di zona vigenti al momento del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

L'area costituente pertinenza urbanistica è inedificabile fintantoché perduri l'esistenza del fabbricato.

La concessione o autorizzazione va redatta in duplice originale, una delle quali viene consegnata al titolare munita del bollo competente.

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, e conseguenti certificati, fatti nell'interesse del privato richiedente, ad esclusione degli atti dovuti ed attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

L'Amministrazione Comunale stabilisce, altresì, con apposita deliberazione, la forma e l'ammontare del rimborso spese per fornitura stampati, copie di atti, copie eliografiche, ecc., sia relativi alla presentazione di richieste edilizie sia relativi ad altre richieste.

## **Articolo 19 - DEFINIZIONI DEI TERMINI DEL PROCEDIMENTO DI CONCESSIONE EDILIZIA**

---

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n° 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al punto 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a

formulare la proposta di cui al punto 2 e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune interessato.
7. I privati interessati a concessioni od autorizzazioni edilizie relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39 non possono attivare la procedura descritta al punto precedente.

## **Articolo 20 - RICHIESTA DI PARERI**

---

1. Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni da occuparsi prima del provvedimento finale.
2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.
3. La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, di cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.
4. Spetta infatti esclusivamente all'interessato, cui sarà notificato il parere dell'Amministrazione Pubblica, richiedere eventualmente il ritiro della domanda agli atti.

## **Articolo 21 - OPERE E INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI DI COMPETENZA DELLO STATO O DI ALTRI ENTI PUBBLICI**

---

1. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art. 81 del D.P.R. 616/77 e di quanto previsto dal D.P.R. 18.4.1994 n° 383.
2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici della Regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale è necessario acquisire il previo parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere che va indicato nel provvedimento di approvazione del progetto. L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dei lavori, e sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.
3. Per le opere pubbliche di competenza della Provincia, di altri Enti locali o di altri Enti pubblici, va richiesto al Responsabile dell'Ufficio il rilascio della concessione edilizia.
4. Per l'attività consultiva del Consiglio Comunale di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo può essere richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale.

## **Articolo 22 - OPERE COMUNALI**

---

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici proposti dal Comune non necessitano di concessione o di autorizzazione edilizia. La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, ha obbligo di acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti alle leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85.

## **Articolo 23 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

---

La concessione a realizzare le opere previste dai S.U.A. viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio dopo che sia stata espletata la procedura prescritta di cui all'art. 60 della L.R. n. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 24 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

---

La concessione od autorizzazione ad edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'Ufficio devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone di idonee dimensioni nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione od autorizzazione edilizia rilasciata o tacitamente assentita.

## **Articolo 25 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

---

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

Il periodo per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica della concessione; il termine di ultimazione entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità delle proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

## **TITOLO 4°**

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Articolo 26 - COMPOSIZIONE**

---

1. La Commissione edilizia è composta da membri di diritto ed elettivi. Sono membri di diritto il Sindaco o un Assessore suo delegato, che assume la Presidenza della Commissione, ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico preposto al settore dell'Urbanistica o suo delegato nell'ambito dello stesso settore. Il Consiglio Comunale nomina cinque esperti assicurando la presenza di un componente eletto dalla minoranza, scelti tra i professionisti appartenenti all'Ordine degli Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geologi, al Collegio dei Geometri, Periti Agrari, Periti Tecnici.
2. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della legge regionale 31.10.1994, n° 63 la Commissione è integrata da due esperti pure nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentale.
3. La qualificazione di esperto, per tutti i componenti nominati sia nelle materie urbanistico-edilizie che in quelle ambientali, va documentata con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività ed agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione. Il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati accettando candidature proposte sia da Ordini o collegi professionali, che da singoli cittadini in possesso dei requisiti specifici.
4. Assiste alla seduta senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato nominato dal responsabile del settore urbanistica. Può altresì assistere alla seduta, senza diritto di voto anche il Segretario Comunale.
5. Ai componenti la Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio comunale e il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.
6. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

#### **Articolo 27 - COMPETENZE**

---

1. La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio della concessione (o autorizzazione) edilizia.
2. Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:
  - le varianti cosiddette “essenziali” a concessioni già rilasciate;
  - le proposte di annullamento di concessioni anche tacitamente assentite;

- le determinazioni su opere abusive;
  - gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.
3. La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime pareri obbligatori in merito ad autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39, come integrata dall'art. 1 della L. 431/85, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale.

## **Articolo 28 - ATTRIBUZIONI**

---

1. La Commissione edilizia esprime il proprio parere successivamente alla verifica di conformità svolta dall'ufficio comunale competente, con riferimento, oltre alla conformità al P.R.G., anche agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro perfetto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico; riserva attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori; verifica le destinazioni d'uso previste.
2. La Commissione edilizia entro i termini definiti all'art. 19 può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al punto 1) di competenza della Commissione.

## **Articolo 29 - DURATA**

---

1. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data del suo insediamento. Il componente nominato in sostituzione di un altro, deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza dell'intera Commissione. Nel caso di scioglimento anticipato del Consiglio Comunale decade anche la C.E.C., fermo restando che la stessa eserciterà le proprie funzioni fino alla nomina della nuova Commissione.
2. Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
3. La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, ed esercita le funzioni secondo le disposizioni del D.L. 16.5.1994 n° 293 conv. in L. 15.7.1994 n° 444.

## **Articolo 30 - REGOLAMENTAZIONE INTERNA**

---

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti, anche a mezzo fax, fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

2. Il Responsabile dell'Ufficio preposto al settore (ufficio) urbanistica predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia allargata ai componenti esperti in bellezze naturali ed in tutela dell'ambiente.
3. Per la validità della seduta è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche. Il Presidente della Commissione può acconsentire che vengano sentiti i tecnici redattori del progetto, gli impiegati del Comune e gli esperti esterni, questi ultimi in relazione alla materia trattata.
4. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione; a parità di voti prevale quello del Presidente. Nelle riunioni di Commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali, oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. Singolarmente dai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
5. Nelle ipotesi in cui opera la Commissione Edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se presente almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.
6. I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, che il Sindaco trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.
7. I pareri sono sottoscritti dal Presidente, dal Segretario della Commissione Edilizia e da tutti i membri presenti.
8. I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il responsabile dell'ufficio; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento che deve essere trasmesso alla Commissione Edilizia Comunale alla sua prima successiva seduta.
9. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

## **TITOLO 5°**

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Articolo 31 - CONTENUTI DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

---

1. L'atto di concessione edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.
2. L'atto di concessione deve contenere:
  - a) l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
  - b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegati alla concessione edilizia;
  - c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
  - d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
  - e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre dalla data di inizio, che deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia. Tuttavia il Responsabile dell'Ufficio per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo;
  - f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trasciversi a termini di legge.

La concessione viene sempre rilasciata salvi impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
3. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene comunicato all'interessato che, dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere rilasciato fideiussione per le rate non ancora pagate, nel termine di 120 giorni può ritirarla. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento sindacale.

4. Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dal competente ufficio, degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

## **Articolo 32 - VOLTURA DELLE CONCESSIONI**

---

1. La concessione è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono far valere sull'immobile, oggetto di intervento, altro titolo abilitativo.
2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare della concessione edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferita la concessione edilizia, l'ufficio comunale competente annota il cambio di titolarità della concessione ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora pagati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.
3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originaria concessione o autorizzazione;
4. Per le volture di concessione e/o autorizzazioni non è necessario acquisire il parere delle Commissione Edilizia.

## **Articolo 33 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE**

---

1. La legge regionale determina la quantità di standards che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.
2. Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.
3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche e con le variazioni, motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.
4. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio. Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate semestrali, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. L'ufficio comunale ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito, applicando le penali previste dallo stesso art. 81.
5. Anche per le concessioni tacitamente assentite è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Responsabile dell'Ufficio ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto. Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la

rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte ai punti 1) e 2).

1. L'ufficio comunale competente determina il loro ammontare ovvero dà applicazione alla convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.
2. Il Consiglio Comunale determina in maniera generale le situazioni che consentono all'ufficio competente nelle lottizzazioni e nei piani di recupero di monetizzare la superficie da destinare a servizi e relativa alle opere di urbanizzazione secondaria in quanto risulta opportuno realizzarli in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità, stabilendone l'ammontare a metro quadrato. A tale riguardo va considerato il costo sostenibile per l'acquisto da parte comunale dell'area e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Non può essere monetizzato lo standard per i parcheggi entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122; né possono essere utilizzati cambi di destinazione d'uso che, seppure compatibili con la destinazione principale dell'immobile, non conferiscono gli standards obbligatoriamente previsti per la nuova utilizzazione.

## **Articolo 34 - COSTO DI COSTRUZIONE**

---

1. Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.
2. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere suddiviso in tre rate, di cui l'ultima va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Al concessionario va richiesta la presentazione di una fideiussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta. L'ufficio comunale ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito, applicando le penali previste dallo stesso art. 81.
3. Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza. Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata l'incidenza percentuale specificatamente determinata al Consiglio Comunale, come indicato al punto 1). Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando, in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.1977, n° 10 con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari, il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

## **Articolo 35- SCOMPUTABILITA' DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

---

1. In alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, può essere richiesta al concessionario la realizzazione delle opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.

## TITOLO 6°

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### Articolo 36 - INIZIO LAVORI

---

1. Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione o autorizzazione, decorre dalla data di notifica della concessione o autorizzazione stessa agli interessati.
2. Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello. Con la stessa comunicazione, o con nota distinta, il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, per accettazione, dagli interessati.
3. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritte in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.
4. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:
  - a) della richiesta formulata al Genio Civile per l'esecuzione delle opere in cemento armato;
  - b) delle autorizzazioni, pareri, nulla osta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere pubbliche.
5. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore, o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della legge 28.2.1985 n° 47.
6. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile all'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:
  - la natura dell'intervento;
  - i nomi del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
  - il nome del titolare della concessione;
  - gli estremi dell'atto comunale;
  - una copia della concessione a edificare, della concessione a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati, deve essere disponibile in cantiere per essere esibita agli agenti preposti al controllo;
  - gli estremi delle opere soggette alle LL. 46/90, 10/91, 494/96.

## **Articolo 37 - CONDUZIONE DEL CANTIERE**

---

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, etc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose e provvedere inoltre ad attenuare rumori o molestie. In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e per quanto attiene il presente regolamento devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di residenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
6. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico-Edilizia ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, in osservanza alla L.S. 494/96.

## **Articolo 38- OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO**

---

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda su moduli forniti dal Comune ed ottenere la concessione relativa.
2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. Il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

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

## **Articolo 39 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

---

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione di lavori di progetto concessionato.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti opposti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinta concessione edilizia da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio della nuova concessione può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile dell'Ufficio nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per la concessione edilizia originaria.
5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali, devono essere comunicate all'Ufficio competente prima della certificazione di ultimazione dei lavori.
6. Le varianti, anche non essenziali:
  - a) se relative ad immobili vincolati dalla legge 1089/39 richiedono l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia integrata, ed il nulla osta della competente Soprintendenza;
  - B) quando interessino beni vincolati dalla legge 1497/39, come modificata dall'art. 1 della legge 431/85, richiedono una distinta autorizzazione nel caso di alterazione dello stato dei luoghi provocata dalla variazione anche non "essenziale" dell'intervento in atto, oppure nel caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici come risulta dall'originaria concessione.

## **Articolo 40 - ULTIMAZIONE LAVORI**

---

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata con lettera entro il termine di vigenza della concessione o autorizzazione edilizia rilasciata.
2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità, o agibilità sono i seguenti:
  - a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, quando soggette alla L. 1086/71;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali, ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge Regionale 7/83 e successive modificazioni, P.R.P.A.;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, completa della documentazione presentata.

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- g) nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge 64/1974;
- h) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, dichiarazione di inizio attività, come previsto dall'art. 3 del D.M.I. del 04.05.98;
- i) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.5.88 n° 203;
- l) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n° 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- m) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- n) analisi dell'acqua da parte del Presidio Multinazionale di Prevenzione oppure copia contratto di fornitura dell'Acquedotto Consortile.

## **Articolo 41 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'**

---

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.94, n° 425. Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:
  - ricostruzione;
  - ampliamento e/o sopraelevazione;
  - restauro e ristrutturazione edilizia;
  - cambio di destinazione d'uso (con opere).
2. Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione 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.

3. L'ufficio comunale competente, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 40 nei 30 giorni successivi, può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti ed alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.
4. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesta per una sola volta l'integrazione della documentazione.
5. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte dell'ufficio comunale competente, l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni di cui all'art. 40.
6. Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione del rispettive forniture.
7. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al Settore Igiene Pubblica dell'USL chiamato a verificare il rispetto della normativa particolare.
8. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al Settore Igiene Pubblica dell'Ulss che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igienico sanitarie.
9. I locali nei quali è svolto lavoro a domicilio, come definito dalla legge 18.12.73. n° 877, anche se costituiscono parte integrante dell'abitazione del lavoratore a domicilio, devono rispondere a tutte le previsioni che interessano i locali ad uso produttivo. Detta destinazione d'uso deve essere dichiarata al momento della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione. Quando poi si intenda modificare l'originaria destinazione è richiesta distinta autorizzazione e apposito rilascio del certificato di agibilità.

## TITOLO 7°

### VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

#### Articolo 42 - VIGILANZA

---

1. La legge attribuisce al Responsabile dell'Ufficio Tecnico i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio, le indicazioni formulate in sede di rilascio della concessione edilizia e le norme di sicurezza e pubblica incolumità rispetto alle quali, con propria ordinanza, può richiedere:
  - a) la sospensione dei lavori;
  - b) la demolizione e la rimessa in pristino;
  - c) l'attivazione di interventi che eliminano situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e che riportano l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico si avvale degli ufficiali di polizia giudiziaria del Comune che hanno diritto di accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

#### Articolo 43 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

---

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile dell'Ufficio emette perché nella esecuzione dei lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
  - a) opere prive di titolo di concessione o di autorizzazione;
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
  - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'Ufficio il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
  - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 36 prima dell'inizio dei lavori;
  - e) mancato deposito di pareri resi da Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
  - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

L'ordinanza di sospensione:

- va emessa dal Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dall'accertamento;
- non richiede il previo parere della Commissione Edilizia;

- va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di messo comunale al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.
- 3. L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità della concessione o autorizzazione rilasciata ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o da parte dell'U.T.C., verbale di accertamento di irregolarità.
- 4. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell'Ufficio Tecnico emette il provvedimento definitivo.
- 5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere d), e) f), del punto 1 trattandosi di elementi formali che interessano la procedura.

#### **Articolo 44 - ANNULLAMENTO**

---

1. Ove il Responsabile dell'Ufficio accerti, tramite i propri uffici tecnici, che la concessione o autorizzazione non avrebbe potuto essere rilasciata ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori come definito all'art. 46 può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.
2. Il Responsabile dell'Ufficio acquisito il parere della Commissione Edilizia, deve motivare il proprio provvedimento con riferimento al preminente interesse pubblico.
3. Analogamente può essere deciso per concessioni o autorizzazioni assentite per decorrenza dei termini.

#### **Articolo 45 - SANZIONI**

---

1. La legge determina i casi in cui il Responsabile dell'Ufficio con ordinanze, richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere, in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento autorizzatorio. Analogamente il Responsabile dell'Ufficio richiede la rimessa in pristino per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che, mancando della preventiva autorizzazione danneggiano la "bellezza" d'insieme tutelata dalla legge 1497/39 come integrata dall'art. 1 della L. 431/85 o interessino edifici vincolati dalla legge 1089/39.
2. La determinazione del Responsabile dell'Ufficio è preceduta dal parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia integrata ove interessi beni vincolati dalle sopracitate leggi 1089 e 1497/39.
3. E' pure disciplinata dall'art. 92 della L.R. 61/85 la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive con il terreno di pertinenza esistendo la

concreta possibilità di utilizzare a fini pubblici, compreso l'uso residenziale pubblico, l'immobile oggetto dell'intervento repressivo.

4. Ipotesi diverse da quelle definite dagli artt. 91 e 92 della L.R. 61/85 sono considerate di "parziale difformità" e consentono al Responsabile dell'Ufficio di ordinare la demolizione delle opere o della parte difforme o, nel caso in cui ciò non sia possibile, di comminare una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al doppio del costo di costruzione determinato dall'U.T.C. nel caso di edificio residenziale e da parte della Provincia per gli immobili a destinazione non residenziale. La difformità relativa ad autorizzazioni edilizie comportano una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità pari al valore reale determinato dall'U.T.C..
5. L'integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria.
6. Successivamente al provvedimento definitivo il privato può continuare l'esecuzione delle opere, o parte delle opere, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dall'ordinanza di demolizione ovvero alla sanzione amministrativa.
7. L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino deve assegnare termini congrui, non inferiori ai 90 giorni, prorogabili per fatti che attengono la corretta esecuzione delle opere imposte, scaduti i quali sarà consentito al Comune di provvedere in danno del privato.
8. Ove l'abuso interessi edifici vincolati dalla legge 1089/39 o beni vincolati dalla legge 1497/39 il parere della Commissione Edilizia integrata deve essere reso anche ai fini della determinazione dell'indennizzo cui all'art. 15 della citata legge 1497/39.
9. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nulla osta, autorizzazione o pareri da Enti, o altre pubbliche amministrazioni, il Responsabile dell'Ufficio, prima di concedere in sanatoria la concessione o l'autorizzazione edilizia deve acquisire nei termini definiti dall'art. 22 la necessaria autorizzazione, nulla osta o parere.

## **Articolo 46 - TOLLERANZE**

---

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, entro il limite del 2% della misura prescritta ai seguenti parametri, fatte salve le distanze minime dai confini e dai fabbricati:
  - altezza fabbricato;
  - altezza interna utile dei vani abitabili;
  - superficie utile di pavimento;
  - dimensioni perimetrali dell'edificio;
  - forometrie, ove interessino immobili non vincolati.

2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

## **Articolo 47 - DANNO O PERICOLO PUBBLICO**

---

1. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità il Sindaco, in conformità a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 38 della L. 142/90, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale, autorizzano il Comune ad intervenire a danno del privato.
2. L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.  
Non va richiesto il preventivo parere della Commissione Edilizia.
3. Per la stessa ipotesi è consentito al privato di presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il Responsabile dell'Ufficio ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.  
Si prescinde anche in questa ipotesi dal parere della Commissione Edilizia.

## **Articolo 48 - POTERI DI DEROGA**

---

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia la concessione edilizia, acquisito il parere favorevole del Consiglio Comunale, in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica richiesta agli atti.
2. Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciale l'edificio o impianto almeno per un decennio.
3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standards urbanistici rapportati al volume autorizzato.
4. Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche esercitato nel rispetto e con le modalità dell'art. 80 della L.R. 61/85 non può comunque comportare il raddoppio

della volumetria concedibile in base alle norme, un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dall'ambiente fisico circostante.

5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

#### **Articolo 49 - ALTRE AZIONI DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO**

---

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti, e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Responsabile dell'Ufficio spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.
2. Il Responsabile dell'Ufficio può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.
3. Il Responsabile dell'Ufficio può ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc., che deturpano l'ambiente.
4. In tali casi il Responsabile dell'Ufficio indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

## **TITOLO 8°**

### **PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

#### **Articolo 50-RESISTENZA MECCANICA E STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

---

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo che, sia nella fase di costruzione che in sede di utilizzo, si evitino crolli, totali o parziali, gravi deformazioni, danni accidentali e sia garantita:
  - la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio;
  - la resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni.
2. Deve essere pertanto assicurato in rispetto della normativa di settore in particolare per quanto attiene il carico e i coefficienti di sicurezza dei materiali utilizzati, il criterio di calcolo di verifica e di collaudo.
3. Vanno tenute presenti poi le ulteriori prescrizioni nei casi di edifici in zone classificate a rischio sismico, cui alle specifiche indicazioni proposte nelle N.T.A..
4. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di immondizie o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il suolo stesso in conformità alle disposizioni vigenti. La verifica dell'avvenuto risanamento deve essere condotta dal locale Servizio di Igiene Pubblica, previa acquisizione della documentazione e dei pareri ritenuti necessari.
5. Se un terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato il drenaggio, per evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti ed alle murature.
6. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

## **Articolo 51 - PREVENZIONE DEGLI INCENDI**

---

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante possa garantire per un periodo determinato che la produzione e propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga edifici vicini, e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.
2. Vanno pertanto considerati il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio ed i tempi di propagazione tra i locali.
3. Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalla norme nazionali in vigore per la materia specifica.
4. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

## **Articolo 52-INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

---

1. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
2. E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.
3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi ed in particolare:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

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

## **Articolo 53-RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

---

1. Il privato deve comunicare al Sindaco ed al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati o concessionati.
2. I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinati dal Soprintendente misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

## **Articolo 54 - CARTELLI STRADALI E SIMILI**

---

1. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.
2. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, e sugli altri beni di cui all'art. 22 della legge 1 giugno 1939, n° 1089, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese, e nelle loro immediate adiacenze.
3. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma, può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

## **PARTE SECONDA**

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

#### **TITOLO 1°**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **Articolo 55 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

---

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

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

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 56.

##### **Articolo 56 - CHIOSTRINE E CAVEDI**

---

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml. 3.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve garantire la circolazione d'aria. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

## **Articolo 57 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

---

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

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

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, in deroga alla normativa sul distacco dei confini e al di fuori della superficie coperta dell'edificio è consentita la costruzione di volumi interrati, purché, contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

In zona rurale non sono ammesse le autorimesse e i relativi accessi interrati.

## **Articolo 58 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

---

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni e/o aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, silos, tralicci, considerati volumi tecnici ai sensi della vigente legislazione, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso, essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati (salvo diritti di terzi) previste per la zona medesima fatto salvo quanto diversamente previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

## **TITOLO 2°**

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

#### **Articolo 59 - DECORO DEGLI EDIFICI**

---

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

A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

#### **Articolo 60 - DECORO DEGLI SPAZI**

---

Gli spazi visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

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

L'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e loro eventuali modificazioni è ammessa purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:

- le insegne e altri mezzi pubblicitari collocati in aderenza ai fabbricati;
- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafiche sulle vetrine e tende parasole;
- le insegne e altri mezzi pubblicitari posti all'interno delle vetrine dei negozi;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne e altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie, nei cortili interni, ecc;
- le targhe professionali, solitamente di modeste dimensioni;
- la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi.

Dovrà in ogni caso essere evitata, per quanto possibile, l'installazione di insegne di grosse dimensioni o fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale o nelle aree di proprietà o sugli edifici in cui ricadano le attività interessate.

Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati. Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.50; qualora ricadenti su carreggiata stradale devono essere posti ad un'altezza minima di m. 5.00 e dovranno avere carattere temporaneo.

## **Articolo 61- ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

---

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggioli, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc. sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 3,00 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori a cm. 20;
- b) oltre i ml. 3,00 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato sull'area stradale ogni oggetto superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m. 5.00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, ecc. purché, utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

## **Articolo 62 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

---

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

## **Articolo 63-COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

---

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti con soluzione architettonicamente idonee ed eseguiti con materiali di provata solidità.

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

E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra delle linee di gronda degli edifici.

## **Articolo 64 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

---

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc.; il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o di materiali ritenuti inadatti; può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione; non potranno essere realizzate con altezze superiori a m. 1.50, misurate dal ciglio stradale o dal piano di

campagna; potranno presentare una zoccolatura continua in muratura con un'altezza non superiore a m. 0.60;  
non è consentita la realizzazione di pensiline;

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita anche un'altezza superiore con limite massimo di 2 metri lungo le strade e di 3.00 m. (di cui 2.00 m. ciechi) lungo gli altri confini.
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali; la distanza non dovrà essere inferiore a ml. 0.50 dal ciglio campagna, salvo picchettamento dell'Ufficio Tecnico Comunale; distanze superiori e/o inferiori saranno stabilite caso per caso.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di m. 7.00.

Il Responsabile dell'Ufficio potrà imporre o consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

## **Articolo 65 - ALBERATURE**

---

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

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

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

## **Articolo 66 - COPERTURE**

---

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

## **Articolo 67 - SCALE ESTERNE**

---

Sono ammesse le scale esterne fino al 1° piano fuori terra ad esclusione delle zone agricole. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza. Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

## **Articolo 68 - MARCIAPIEDI**

---

Nei centri abitati, lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi, e i proprietari devono curare la pulizia degli spazi fronteggianti le proprie proprietà.

Fuori dei centri abitati, in mancanza di progetti esecutivi complessivi, è possibile la realizzazione di marciapiedi purché, posti alla stessa quota della sede stradale.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Responsabile dell'Ufficio. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il Responsabile dell'Ufficio può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive; diversamente, alla sistemazione dei marciapiedi provvede il Comune.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

## **Articolo 69 - PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

---

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

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

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Responsabile dell'Ufficio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro della parete di fondo, non può essere minore di m. 2.50; mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 3.00; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori.

## **TITOLO 3°**

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **Articolo 70-INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO**

---

Per gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile dell'Ufficio richiede il preventivo parere degli Organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Regione, ecc.) per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4), 5), 6).

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, l'installazione di cartelli pubblicitari è regolamentata dal precedente art. 60.

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

#### **Articolo 71 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

---

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

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

#### **Articolo 72 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE**

---

Le strutture realizzate nel soprassuolo o sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonico ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto di massima.

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

#### **TITOLO 1°**

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

##### **Articolo 73 -IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

---

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

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'U.L.S.S. e dell'Ufficio Tecnico del Comune.

##### **Articolo 74 -PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

---

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'inibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 30, rispetto alla quota media del terreno interessato dalla costruzione, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tale sopraelevazione compresa tra 0.30 e 0.50 m. sarà da considerare come volume tecnico e quindi non conteggiabile ai fini della cubatura.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante scantinato; in quest'ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotta a cm. 15.

Il Responsabile dell'Ufficio tuttavia, può consentire

l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per gli edifici con grado di protezione 1-2-3-4-5 per fini pubblici o di interesse pubblico.

## **Articolo 75 -ISOLAMENTO TERMICO**

---

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

Per gli edifici esistenti, sui quali si intende realizzare interventi di coibentazione all'esterno, è ammessa la deroga, fino ad uno spessore di cm. 10, ai fini della distanza dai confini.

## **Articolo 76 -ISOLAMENTO ACUSTICO**

---

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili, come previsto dal D.P.C.M.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori degli impianti tecnici interni dell'edificio ai sensi delle vigenti leggi.

## **Articolo 77 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

---

Il Responsabile dell'Ufficio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, ai sensi delle leggi e regolamenti in materia.

Il Responsabile dell'Ufficio, fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.L.S.S. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

## **TITOLO 2°**

### **FOGNATURE**

#### **Articolo 78 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

---

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e della Legge 10.05.1976 n. 319 e successive modificazioni.

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

#### **Articolo 79 -DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

---

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

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

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

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alla prescrizione dei vigenti Piani Comunali e Consorziali.

#### **Articolo 80 -ALLACCIAMENTI**

---

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

## **Articolo 81 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI**

---

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile dell'Ufficio, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

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

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

## **Articolo 82 - FOGNATURE SINGOLE**

---

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

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

## **Articolo 83 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

---

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio, per una altezza non inferiore a m. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

## **Articolo 84 - IMMONDIZIE**

---

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

## TITOLO 3°

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### Articolo 85 - LOCALI ABITABILI

---

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05.07.1975 e successive modifiche, di cui all'art. 43 della Legge 05.08.1978 n. 475, commi 2° e 6°, in particolare.

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi e comunque purché abbiano la superficie utile abitabile ai sensi dell'art. 4.6 delle N.T.A., non inferiore a mq. 45.

Per quanto sopra si deroga dal presente articolo per gli edifici di competenza del Comune e dell'ATER, ai fini dell'interesse pubblico prevalente, rimandando ai requisiti di cui D.M. Sanità 9816/76.

Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone per una larghezza minima rispettivamente di ml. 2.00 e ml. 3.50.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 e mq. 20 se comprensiva di angolo cottura.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano la superficie utile abitabile non inferiore a mq. 45.

Per quanto sopra si deroga dal presente articolo per gli edifici di competenza del Comune e dell'ATER, ai fini dell'interesse pubblico prevalente, rimandando ai requisiti di cui D.M. Sanità 9816/76.

In ogni edificio si dovrà ricavare uno spazio idoneo per l'alloggiamento della caldaia.

Negli edifici plurifamiliari fino a cinque alloggi si dovrà prevedere almeno un alloggio con tre camere da letto; negli edifici plurifamiliari aventi un numero di alloggi compreso tra sei e dieci, si dovranno prevedere almeno due alloggi con tre camere da letto; negli edifici plurifamiliari con più di dieci alloggi si dovrà prevedere che almeno 1/3 degli alloggi siano costituiti da tre camere da letto.

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

Sono considerati locali accessori, i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, ecc.) nonché le cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Sono considerati locali non abitabili tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, ecc.) e implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

I locali di abitazione permanente devono possedere i seguenti requisiti:

- a.- altezza media interna utile non inferiore a m. 2.70, salvo che gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2.40; per i locali accessori l'altezza è di m. 2.40, fatto salvo quanto previsto dall'art. 90;
- b.- superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere altezza media non inferiore a m. 3.00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti, ed i loro ampliamenti.

Per i negozi alti almeno m. 5.00 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2.20 e di m. 2.40 quando questi siano destinati alla vendita con presenza continuativa di personale addetto.

## **Articolo 86 - CUCINE**

---

Le cucine, oltre ai requisiti dell'art. precedente, devono comunque garantire l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione, prima che si diffondano nell'ambiente allontanandoli mediante canna di esalazione, con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso di aria compensativa, che deve tener conto della concomitante presenza di impianti a combustione, in riferimento alle norme UNI - GIG. Nelle nuove costruzioni lo scarico dei prodotti di combustione deve essere convogliato sempre oltre il tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturali o artificiali poste nelle vicinanze.

In mancanza di idoneo locale cucina il locale cottura dovrà essere ampiamente comunicante con il soggiorno - pranzo senza interposizione di spallette e/o simili.

## **Articolo 87 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

---

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio completo di: WC, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a.- essere conforme alle norme di cui al D.M. 14.06.1989 n. 236;
- b.- superficie non inferiore a mq. 4.00;
- c.- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2.00.

Qualora l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a.- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b.- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c.- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2.5 e provvisti di areazione diretta dall'esterno come sopra specificato o di areazione forzata.

## **Articolo 88- SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1.20 in caso di nuove costruzioni, m. 1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna o copertura, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale. In caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale.

Sono scale principali le scale ad uso condominiale che servono a più di un alloggio. Per le scale interne all'alloggio, o di servizio è ammessa la larghezza minima di m. 1.00.

Per gli edifici ad uso collettivo e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Deve essere previsto l'impianto di ascensore in fabbricati dove l'accesso alla più alta unità immobiliare è posta oltre il terzo livello, ivi compreso eventuali piani interrati.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze di isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, ed in ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso alle carrozzine di bambini e disabili.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- a.- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b.- le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni;

- c.- sono comunque prevalenti le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e/o eventuali norme specifiche per particolari categorie di edifici.

## **Articolo 89 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

---

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m. 2.40; la larghezza minima è fissata in m. 1.00.

## **Articolo 90- LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI ED INTERRATI**

---

I locali al piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di m. 2.20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni previste per la protezione dell'umidità.

## **Articolo 91- MANSARDE E SOPPALCHI**

---

I locali abitabili ricavati nelle mansarde devono soddisfare alle caratteristiche stabilite all'art. 85, essere opportunamente isolati termicamente od avere l'altezza dei locali non inferiore mediamente a ml. 2.50 ed altezza minima non inferiore a ml. 1.80.

Nei locali con copertura a falda inclinata sono consentiti interventi volti a migliorare le condizioni di illuminazione ed aerazione dei vani sottotetti, nei limiti indicati dall'art. 85, purché tali interventi siano compatibili con la tutela di eventuali valori dell'edificio e del contesto ambientale. Tali interventi possono avvenire mediante la formazione di abbaini, prese di luce aperte nella falda del tetto, tagli di falda, a condizione che:

- a) tali modifiche non siano prospettanti gli spazi pubblici o di uso pubblico;
- b) la riduzione della superficie di falda non sia superiore al 10% della superficie della falda interessata;
- c) non venga modificata l'inclinazione della falda;
- d) l'altezza minima delle pareti risultanti dal taglio di falda non sia inferiore a m. 1.00 dal piano di calpestio.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore a ml. 2.20.

Per gli edifici coperti, anche parzialmente, con tetto piano, può essere consentita la ricomposizione della copertura mediante tetti a falde con pendenze non superiori al 40%, senza aumento dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica interessati. I locali così ottenuti possono essere utilizzati come vani accessori delle unità immobiliari esistenti.

## **Articolo 92- BARRIERE ARCHITETTONICHE**

---

Nella progettazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme contenute nell'apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30.3.1971 n. 118 e sue successive eventuali modificazioni.

Nella progettazione di edifici privati dovranno essere rispettate le norme contenute nella Legge 9.1.1989 n. 13, nel D.M. del 14.6.1989 n. 236, nella circolare del 22.6.1989 n. 1669/U.L. e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

## **TITOLO 4°**

### **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

#### **Articolo 93- EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

---

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

- a.- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b.- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 2 ricambi/ora e comunque in conformità alla normativa vigente UNI 10339.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie, in particolare i locali abitabili dovranno rispettare le norme dettate per edifici a speciale destinazione.

L'altezza media non deve essere inferiore a m. 3.00.

Eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di m. 2.20, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo.

#### **Articolo 94 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

---

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

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

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

## **Articolo 95- EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

---

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 85-92 e seguenti.

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

## **Articolo 96- IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

---

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo da soffitto si elevino oltre il tetto.

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

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 78-79-80-81-82-83.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno rispettare le distanze previste dalla D.R.G. 7949 del 22.12.1989 dettate in adempimento al disposto di cui all'art. 6 della L.R. n° 24/85.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte nello strumento urbanistico generale.

Le serre mobili stagionali con struttura leggera e teli con caratteristiche di stagionalità e senza fondazioni, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3.50, potranno essere installate senza l'obbligo di concessione edilizia e con semplice comunicazione corredata da una planimetria.

Le serre semifisse con struttura leggera e pannelli trasparenti, aventi un'altezza massima al colmo di m. 3.50, potranno essere installate previa autorizzazione edilizia.

Le serre fisse potranno essere realizzate previo rilascio della Concessione Edilizia.

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

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

## **PARTE QUARTA**

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

#### **TITOLO 1°**

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

##### **Articolo 97 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

---

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

##### **Articolo 98 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

---

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

##### **Articolo 99- PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

---

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservando l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 della T.U. 04.02.1915, n. 148.

## TITOLO 2°

### PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

#### **Articolo 100- IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI**

---

In tutti quei casi in cui le condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a prevenire i pericoli di incendio, in conformità alla vigente legislazione in materia.

#### **Articolo 101- PARERE DI CONFORMITA' DEI VIGILI DEL FUOCO**

---

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16.02.82, pubblicato nella G.U. del 9.04.82 e successive modifiche, prima dell'inizio dei lavori, in particolare per i seguenti edifici:

- a.- edifici di civile abitazione di altezza superiore a m. 24;
- b.- edifici industriali ed artigianali;
- c.- edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d.- locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e.- edifici a struttura metallica;
- f.- autorimesse, anche private, aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli;
- g.- impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili o gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
  - riscaldamento di ambienti;
  - produzione acqua calda per edifici civili;
  - cucine e lavaggio stoviglie;
  - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
  - lavaggio biancheria e simili;
  - distruzione rifiuti (inceneritori);
  - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani.
- h.- impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

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

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e rilascio del relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi, in conformità alla vigente legislazione in materia.

## **Articolo 102- PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

---

### **1. Alberghi e pensioni**

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21.10.1974, D.M.I. 09.04.1994.

### **2. Autorimesse**

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 01.02.86, con le deroghe ammesse dalla circolare del Ministero dell'Interno P. 1583/4108 SOT 2B.

### **3. Impianti termici**

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29.07.1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) circolare del Ministero dell'Interno n. 10.04.1996;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 10.04.1996.

### **4. Rete idrica antincendio**

In linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazioni di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca. Gli idranti UNI 45-70 mm. muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata a pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed

essere sopraelevati di almeno m. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali e combustibili.

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

## **TITOLO 3°**

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

#### **Articolo 103 - OPERE PROVVISORIALI**

---

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

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

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

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

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4.50 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile dell'Ufficio, ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni e garanzie, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Articolo 104 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

---

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

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

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

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.

## **PARTE QUINTA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO 1°**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

##### **Articolo 105 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

---

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 36 vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, salvo proroga.

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

Le concessioni e/o autorizzazioni relative a progetti edilizi ed urbanistici rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. saranno ritenute valide anche se in contrasto con lo stesso.

##### **Articolo 106 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

---

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

## **TITOLO 2°**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 107 NORME ABROGATE**

---

Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.  
In particolare è abrogato il Regolamento di Edilizia attualmente vigente.

#### **Articolo 108- SANZIONI**

---

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

Veggiano, novembre 2004

*Il Progettista*

*Giuseppe Cappochin architetto*